

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leonzio Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2023 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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.884,41	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



All'udienza del 28/06/2024, il sottoscritto Geom. Leonzio Vincenzo, con studio in VIA FAGIANI, 30 - 65129 - Pescara (PE), email vincenzo.leonzo@libero.it;v.leonzo02@gmail.com, PEC vincenzo.leonzo@geopec.it, Tel. 348 7338900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 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 Sant'Eufemia a Maiella (PE) - Vico Amatuccio, scala S1-T-1

TRATTASI DI IMMOBILE A SCHIERA NEL CENTRO DELLA FRAZIONE DI ROCCACARAMANICO CON DIFFORMITA' URBANISTICA

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Eufemia a Maiella (PE) - Vico Amatuccio, scala S1-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)

CONFINI

ATTUALMENTE CONFINA FRONTALMENTE CON STRADA PEDONALE, SU LATO EST CON ADIACENTE ALTRO FABBRICATO, SU LATO OVEST E NORD CON AREA LIBERA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	0,00 m	
Cantina	25,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	1,28 mq	1,28 mq	0,40	0,51 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,11 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1971 al 30/09/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 951 Qualità FU D ACCERT
Dal 30/09/1976 al 05/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 951 Qualità FU D ACCERT
Dal 05/06/1983 al 08/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 951 Qualità FU D ACCERT
Dal 08/05/1987 al 19/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1116 Categoria A4
Dal 19/01/1990 al 29/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1116 Categoria A4
Dal 29/06/2004 al 29/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1116 Categoria A4
Dal 29/09/2004 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1185 Categoria A4
Dal 20/04/2007 al 17/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1185 Categoria A4



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1185			A4	1	2.5	74 mq	129,11 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ATTUALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE IN QUANTO VI SONO DELLE DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE, INOTRE LE ALTEZZE SONO DIFFERENTI ED INFINE ANCHE LA SCALA INTERNA E' DIVERSA DA QUANTO DISEGNATA NELLA PLANIMETRIA

STATO CONSERVATIVO

IL FABBRICATO ESTERNAMENTE SI PRESENTA IN BUONO STATO, MA INTERNAMENTE CI SONO LESIONI, INFILTRAZIONI E DIFFORMITA'.
L'IMPIANTO TERMICO ED ELETTRICO NON A NORMA.

PARTI COMUNI

UNA PARETE ESTERNA E' COLLEGATA ON ALTRO IMMOBILE ADIACENTE DI ALTRA PROPRIETA'

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive: Probabilmente preesistenti anche se il fabbricato è stato totalmente recuperato, ciò potrebbe implicare un rifacimento delle strutture orizzontali con demolizione delle volte preesistenti.

Strutture: Muratura portante.

Consolidamenti subiti: Totalmente recuperata, presenta rifacimento totale delle facciate e della copertura; il tutto teso al consolidamento della struttura portante.

Condizioni architettoniche: L'edificio ha subito un totale recupero architettonico con sostituzione degli infissi e probabile dimensionamenti. Recupero totale delle facciata, con sostituzione ed intonacatura di parte delle cornici preesistenti.



Rifiniture Facciate: Pietra e intonaco grigio.

Colore Facciata: Pietra e grigio.

Pensiline: Presenta una pensilina sull'accesso principale realizzata in legno

Cantonali: Pietra squadrata

Tipo di Copertura : Cemento e Coppi

Cornicioni: Cemento

Gronde e discendenti: Alluminio- Necessaria manutenzione e/o sostituzione.

Comignoli: In mattoni e coppi

Infissi: Legno - Necessaria manutenzione e/o sostituzione.

Sportelli: Legno (interni) - Necessaria manutenzione e/o sostituzione.

Riquadrature delle aperture: Parte preesistenti, parte sostituite in pietra e parte preesistenti intonacate.

Gradinate esterne: La scala esterna ubicata su Vico Amatuccio è realizzata in cemento con passamano in tubolare di ferro. E' un probabile recupero di una scala preesistente su suolo pubblico.

Balconi: Presenta un balcone su Vico Amatuccio con struttura portante in cemento e putrelle a vista e ringhiera in ferro.

Elementi architettonici rilevanti: Presenta un piccolo fregio sulla cornice del portone d'accesso.

OSSERVAZIONI: Ci sono alcuni fili aerei della rete di pubblica illuminazione e degli elementi metallici che ne degradano l'estetica della facciata principale .

CARATTERISTICHE GENERALI

Qualità e quantità degli accessi: L'edificio presenta un accesso principale su Vico Amatuccio ed uno secondario a destra di quello principale che per mezzo di una piccola gradinata accede al piano terra ad uso cantina. Ambedue le porte necessitano di manutenzione e/o sostituzione.

OSSERVAZIONI: Sul lato a confine con la part. 945 sono evidenti segni di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1990 al 29/09/2004	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE BERARDINIS SIMONETTA	19/01/1990	448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	08/02/1990	1754	1467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/09/2004 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/04/2007	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MATTEIS GIOVANNI	20/04/2007	55485	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/07/2007	7932	5075
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PESCARA il 21/04/2007
 Reg. gen. 7933 - Reg. part. 1413
 Importo: € 200.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a PESCARA il 18/09/2014
 Reg. gen. 9493 - Reg. part. 6766
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA il 27/07/2023
Reg. gen. 11685 - Reg. part. 8267
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di nota di trascrizione con relativa di voltura automatica e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: compreso oneri professionali attualmente risultano in essere: 1.500,00 €

L'ELENCO DELLE FORMALITA' SONO NEL RISPETTO DELLA VISURA IPOTECARIA E CERTIFICATO NOTARILE VENTENNALE

NORMATIVA URBANISTICA**Articolo 5**

Classificazione degli edifici Tav. 4 di Analisi

1. Ai fini della identificazione degli interventi e delle relative unità minime, gli edifici all'interno del presente P.R.P.E. sono classificati nel modo seguente:
tipo "a": elementi primari - edifici di interesse storico - architettonico - artistico all'interno del tessuto urbano
tipo "b": edifici storici minori
tipo "c": edifici fatiscenti o diruti

Articolo 6

Classificazione degli spazi inedificati Tav. 7 di Analisi

1. Gli spazi inedificati si distinguono in spazi pubblici, spazi privati ad uso pubblico, spazi privati.
2. Gli spazi pubblici sono classificati come segue:
 - strade e spazi per il traffico veicolare e ciclabile,
 - aree di parcheggio pubblico,
 - aree di verde pubblico (giardini pubblici),
 - piazze,
 - percorsi pedonali.
3. Gli spazi privati sono le aree pertinenziali delle abitazioni: giardini ed orti privati, parcheggi pertinenziali strade e piazzali pavimentati.

Articolo 7

Immobili sottoposti a vincoli o limitazioni



1. Tutti gli interventi relativi ad immobili inclusi nel Perimetro del presente P.R.P.E., ricadenti tutti in aree di interesse paesaggistici dovranno essere sottoposti, all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza Regionale

B.A.P. a L'Aquila, ai sensi dell'art. 21 comma a) e 22 del D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice del Beni culturali e del Paesaggio.

2. Gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo Monumentale dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza regionale B. A. P.

3. Gli interventi sugli immobili di proprietà pubblica inclusi nel Perimetro del presente P.R.P.E. e di epoca di costruzione superiore a 50 anni dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza 6

4. Gli interventi sugli immobili privati confinanti con immobili sottoposti a vincolo Monumentale dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza regionale B. A. P., al fine di garantire il rispetto dell'art. 45 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali).

Capo 2° Disciplina degli interventi edilizi

Articolo 8

Categorie di intervento sul Patrimonio Edilizio – Definizioni generali

1. In linea generale e nel rispetto dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. le categorie di intervento del Patrimonio Edilizio esistente sono definite come segue:

a) Interventi di "manutenzione ordinaria"

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici

e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) Interventi di "manutenzione straordinaria"

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) Interventi di "Restauro e di Risanamento Conservativo"

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme

sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti

dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. L'intervento di restauro

deve mantenere l'integrità materiale ed assicurare la conservazione e protezione dei valori culturali del bene restaurato; considerato che il Centro storico di Roccamandolfi è incluso in territorio classificato a rischio

sismico (Zona 1) il restauro comprende anche il miglioramento strutturale.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione

e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma planoaltimetrica di quello preesistente; in tal caso:

- non vengono considerate (quali aggiunte volumetriche) le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica,

2. Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente P.R.P.E. alle categorie di intervento, come sopra descritte,

devono intendersi applicati anche i contenuti integrativi di cui agli articoli seguenti.

Articolo 9

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, come descritti al precedente articolo 8, sono sempre consentiti in tutti gli edifici esistenti inclusi nel presente P.R.P.E., nel rispetto dei requisiti prestazionali stabiliti al

successivo Titolo III Capo 1° relativamente alle tecniche costruttive ed ai materiali per le finiture Art. 23 e dei

contenuti specifici di cui alle schede/abaco generali allegate alle presenti NTA, nonché a quelle specificatamente

riferite al manufatto oggetto di intervento.

2. Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'unità

immobiliare, come definita al precedente articolo 4.

Articolo 10

Restauro Conservativo

1. Gli interventi di "Restauro e di Risanamento Conservativo", come definiti al comma precedente, sono sempre

consentiti in tutti gli edifici esistenti inclusi nel presente P.R.P.E. anche ove tale Categoria non sia specificatamente 7

attribuita all'edificio oggetto di intervento, nel rispetto dei requisiti prestazionali stabiliti al successivo Capo 4°

relativamente alle tecniche costruttive ed ai materiali per le finiture art. 21 Titolo III Capo 1° e dei contenuti specifici

di cui alle schede/abaco generali allegate alle presenti NTA, nonché a quelle specificatamente riferite al manufatto

oggetto di intervento.

2. Per gli edifici non specificatamente sottoposti a Restauro dal presente P.R.P.E. non è richiesto il rispetto dei requisiti

prestazionali speciali di cui la successivo Capo 4° per detta Categoria di intervento, ferma restando l'ottemperanza

ai requisiti relativi alle tecniche costruttive, materiale ecc. di cui al medesimo capo 4° nonché ai contenuti (generali

e/o specifici del manufatto oggetto di intervento) delle schede/abaco allegate alle presenti NTA.

3. Per gli edifici per i quali il presente P.R.P.E. attribuisce specificamente la Categoria di Intervento di Restauro

Conservativo sono allegate alle presenti NTA apposite schede/abaco recanti i requisiti prestazionali vincolanti

4. Per gli Interventi di restauro l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'unità edilizia, come definita al precedente

articolo 4; nei casi particolari l'Unità Minima di Intervento è indicata nelle schede allegate alle presenti NTA.

5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle descritte al precedente articolo 3.

Articolo 11

Risanamento Conservativo

1. Per gli edifici per i quali il presente P.R.P.E. attribuisce specificamente la Categoria di Intervento del Risanamento

Conservativo, ai fini dell'adeguamento degli standards igienici ed edilizi sono consentiti, oltre agli interventi descritti

al precedente art.9, anche le opere sottospecificate:

b) modifiche distributive interne, anche finalizzate alla realizzazione di più unità immobiliari, purché nel rispetto dei

sostanziali caratteri tipologici dell'unità edilizia;

c) modifiche alle aperture esistenti ovvero apertura di nuove bucaure, purché:

- limitate ai casi di effettiva e documentata necessità,

- adeguate a garantire il miglioramento dell'accessibilità e/o un'adeguata ventilazione ed aerazione ai relativi locali,

- limitate alle facciate secondarie, con ciò intendendo sia le facciate attestanti su corti, anche comuni, e/o su vicoli privati sia quelle attestanti su vicoli pubblici che, per le loro dimensioni, non consentono una visuale integrale della facciata medesima ,

- nel rispetto del distacco minimo di mt 3.00 dalla facciata frontistante della proprietà confinante nonché ad almeno ml 1.50 dal confine di proprietà; nel caso tale distacco non sussista sono consentite soltanto porte al Piano terreno e, ai piani superiori, "luci" così come descritte dall'art. 901 del Codice Civile

2. Per gli edifici per i quali il presente P.R.P.E. attribuisce specificamente la Categoria di Risanamento sono allegate

alle presenti NTA apposite schede/abaco recanti i requisiti prestazionali vincolanti .

3. Per gli Interventi di Risanamento, l'Unità Minima di Intervento è costituita, in linea generale, dall'unità edilizia, come

definita al precedente articolo 4; nei casi particolari l'Unità Minima di Intervento è indicata nelle schede allegate alle

presenti NTA.

4. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle descritte al precedente articolo 3.

Articolo 12

Ristrutturazione edilizia

1. Nei manufatti per i quali il P.R.P.E. specificatamente indica la Categoria Intervento della Ristrutturazione edilizia,

sono consentiti, nel rispetto dei requisiti relativi alle tecniche costruttive, materiale ecc. di cui al successivo Titolo III

Capo 1° nonché dei contenuti (generali e/o specifici del manufatto oggetto di intervento) delle schede/abaco

allegate alle presenti NTA., sono consentite le seguenti opere:

a) modifiche dell'organizzazione distributiva interna, orizzontale e verticale;

b) demolizione e ricostruzione delle strutture perimetrali (pareti portanti o pilastri)

c) modifiche parziali delle coperture purché le nuove pendenze non siano inferiori al 25% e superiori al 35%;

- d) trasformazione delle coperture da terrazzo a tetto, purché le nuove falde siano raccordate a quelle adiacenti, ove esistenti, ovvero, in caso contrario, di pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 35%;
- e) utilizzo degli ambienti del sottotetto a fini abitativi, purché di altezza media interna non inferiore a ml 2.40;
- f) apertura di nuove porte e finestre, purché le relative pareti siano poste ad una distanza minima di ml. 3 dalle pareti frontistanti esistenti su fondi finitimi nonché ad almeno ml 1.50 dal confine di proprietà; in caso contrario,

ferma restando la possibilità di realizzare porte al P.T., le bucatore ai Piani superiori dovranno avere le

caratteristiche di "luci", come descritte dall'art. 901 del Codice Civile; 2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini dell'adeguamento agli standards igienici ed edilizi esistenti è inoltre consentito, in caso di effettiva e documentata necessità, l'incremento dell'altezza interna dei locali

(misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante), come di seguito specificato:

- a) locali ubicati al P.T. fino al raggiungimento del minimo di ml. 2.50,
- b) locali ubicati ai piani superiori fino al raggiungimento del minimo di ml 2.70, a condizione che ciò non determini

un incremento dell'altezza esterna del fabbricato superiore a ml 1.50,

3. Nell'ambito di tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno rispettate le sagome di ingombro e le altezze dettate

da apposite schede allegate alle presenti N.T.A.

4. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle descritte al precedente art. 3.

Articolo 13

Ricostruzione di edifici diruti

1. Per le sagome specificatamente identificate nella Tav. 05 di progetto del presente P.R.P.E. è consentita la ricostruzione dei manufatti diruti purché nel rispetto della sagoma planoaltimetrica definita nel P.R.P.E. e nelle schede/abaco allegate alle presenti N.T.A., dove viene data la sagoma di ingombro, le altezze, i piani e la tipologia delle coperture e delle facciate.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono assimilati, a tutti gli effetti, ad interventi di Ristrutturazione edilizia;

pertanto, in sede di ricostruzione, sono ammesse, rispetto al preesistente fabbricato, le modifiche di cui al precedente articolo 2 - commi 1 e 2, purché nel rispetto dei requisiti relativi alle tecniche costruttive, materiale ecc.

di cui al successivo Titolo III Capo 1° nonché dei contenuti (generali e/o specifici del manufatto oggetto di intervento) delle schede/abaco allegate alle presenti NTA.

Articolo 14

Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono esclusivamente quelli puntualmente individuati in cartografia di

P.R.P.E. per singoli manufatti incompatibili rispetto al Piano nel senso che per la loro collocazione, destinazione d'uso o

fattispecie impediscono il raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal P.R.P.E. medesimo.

Articolo 15

Categorie di intervento ammesse per classificazione degli edifici – Tav. 2 di Progetto

Tipo “a” – Fabbricati a prevalente carattere storico – architettonico:

- ? Manutenzione Ordinaria;
- ? Manutenzione Straordinaria;
- ? Restauro Conservativo;
- ? Risanamento Igienico ed edilizio;
- ? Riparazione ed adeguamento antisismico, consolidamento;

Tipo “b” – Fabbricati con modesto carattere storico – architettonico:

- ? Manutenzione Ordinaria;
- ? Manutenzione Straordinaria;
- ? Risanamento Igienico ed edilizio;
- ? Riparazione ed adeguamento antisismico, consolidamento;

Tipo “c” – Fabbricati fatiscenti o dirupi con carattere storico – architettonico:

- ? Ristrutturazione edilizia;
- ? Ricostruzione;
- ? Demolizione e ricostruzione;
- ? Demolizione

SI RIMANDA IL TUTTO AGLI ELABORATI TECNICI ALLEGATI DENOMINATO NORMATIVA URBANISTICA E SISMA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

COME DA PEC DEL COMUNE DI SANT'EUFEMIA A MAIELLA NON SONO REPERIBILI VARIE CONCESSIONI ANCHE SE LE SCHEDE DEL PIANO DI RECUPERO SI EVIDENZIA LAVORI ESEGUITI SENZA TITOLO EDILIZIO, QUINDI SI RIMANDA AL PRIMO ACCATASTAMENTO DEL 08/05/1987.

L'IMMOBILE, COME RISULTA DAL FOGLIO DI MAPPA D'IMPIANTO (VEDASI ALLEGATO) E'PRESENTE LA QUINDI SI PUO' DICHIARARE CHE L'IMMOBILE E' ANTECEDENTE AL 1942, INOLTRE SI INFORMA CHE PRESSO GLI UFFICI DEL TERRITORIO DELLA PROIvincia DI PESCARA ALL'INTERNO DELLA "BUSTA" RISULTA IL MODELLO 5 (SOPRALLUGO EFFETTUATO DAI TECNICI CATASTALI) DATATO 1940

DA UNA VERIFICA DAL SOPRALLUGO EFFETTUATO IN DATA 28/06/2024 SI SONO RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITA':

- DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE
- LE ALTEZZE SONO DIFFERENTI MOLTO PROBABILMENTE ERRORE GRAFICO
- LA SCALA INTERNA E' DIVERSA DA QUANTO DISEGNATA NELLA PLANIMETRIA
- AL PIANO PRIMO (ZONA CAMERA) E' STATO REALIZZATO UN SOPPALCO CON ALTEZZA SOTTO IL SOPPALCO DI MT 2.02
- DIVERSA POSIZIONE E DIMENSIONI DI FINESTRE, PORTE E BALCONE MOLTO PROBABILMENTE ERRORE GRAFICO
- VI E' PRESENTE ALL'INTERNO DEL PIANO TERRA, PER TUTTA ALTEZZA NICCHIA ALLA STRUTTURA PORTANTE
- REALIZZAZIONE DEL WC NON A NORMA IN QUANTO MANCA DISIMPEGNO O ANTI WC

- NEL 1987 IL FABBRICATO (BNEL RISPETTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE) RISULTA SENZA WC VERIFICADELLA CONFORMITA' DELL'ALLACCIO ALLA FOGNATURA COMUNALE IMPIANTO ELETTRICO, TERMICO ED EIDRICO SANIUTARIO NON A NORMA ALCUNI PUNTI POSSONO ESSERE SANATI CON LAVORI DI ADEGUAMENTO INVECE PER ALTRI E' NECESSARIA LA RIMOZIONE IL TUTTO COME DETTAGLIATO NELLA STIMA DELL'IMMOBILE



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 Sant'Eufemia a Maiella (PE) - Vico Amatuccio, scala S1-T-1 TRATTASI DI IMMOBILE A SCHIERA NEL CENTRO DELLA FRAZIONE DI ROCCACARAMANICO CON DIFFORMITA' URBANISTICA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1185, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.484,41
L'IMPORTO SOPRA RIPORTATO E' ESCLUSO DEL DEPREZZAMENTO CHE VERRANNO CONSIDERATE NELLA STIMA FINALE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Eufemia a Maiella (PE) - Vico Amatuccio, scala S1-T-1	84,11 mq	731,00 €/mq	€ 61.484,41	100,00%	€ 61.484,41
Valore di stima:					€ 61.484,41



Valore di stima: € 61.484,41



Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro LAVORI DI RIFACIMENTO ED ADEGUAMENTO WC, IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO-SANITARIO, TERMICO PER TUTTO L'IMMOBILE SISTEMAZIONE INFILTRAZIONI E LESIONI	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica PRATICA EDILIZIA, VINCOLI BBAA E STRUTTURALE CON COSTI PER SANATORIA, COLLAUDO E STRATIGRAFIA DEI MATERIALI	7000,00	€
Altro LAVORI DI RIMOZIONE SOPPALCO E MATERIALE ALL'INTERNO DEL PIANO SEMINTERRATO E CONFERIRTE A PPDD CON RELATIVI COSTI	2000,00	€
Altro VERIFICA DELL'IMPIANTO FOGNARIO REALIZZATO CON VIDEO ISPEZIONE	600,00	€

Valore finale di stima: € 41.884,41

PER PRESENTARE LA SCAGI, DOVRA' ESSERE EFFETTUATO IL COLLAUDO, REDATTO DA TECNICO ABILITATO PER TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DAL MOMENTO CHE LE MURATE PORTANTI DOVREBBERO ESSERE IN COMUNE

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 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Leonzio Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - ACCESSO ATTI CON RISPOSTA COMUNE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO CUMULATIVO STATO CIVILE
- ✓ Altri allegati - DISEGNO CON DIFFORMITA



- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA IMPIANTO
- ✓ Altri allegati - NORME URBANISTICHE E SISMA
- ✓ Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - VINCOLI AMBIENTALI E PARCO
- ✓ Altri allegati - VISURA IPOTECARIA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Eufemia a Maiella (PE) - Vico Amatuccio, scala S1-T-1
TRATTASI DI IMMOBILE A SCHIERA NEL CENTRO DELLA FRAZIONE DI ROCCACARAMANICO CON DIFFORMITA' URBANISTICA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1185, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Articolo 5 Classificazione degli edifici Tav. 4 di Analisi 1. Ai fini della identificazione degli interventi e delle relative unità minime, gli edifici all'interno del presente P.R.P.E. sono classificati nel modo seguente: tipo "a" : elementi primari - edifici di interesse storico - architettonico - artistico all'interno del tessuto urbano tipo "b": edifici storici minori tipo "c" : edifici fatiscenti o diruti
Articolo 6 Classificazione degli spazi inedificati Tav. 7 di Analisi 1. Gli spazi inedificati si distinguono in spazi pubblici, spazi privati ad uso pubblico, spazi privati. 2. Gli spazi pubblici sono classificati come segue: - strade e spazi per il traffico veicolare e ciclabile, - aree di parcheggio pubblico, - aree di verde pubblico (giardini pubblici), - piazze, - percorsi pedonali. 3. Gli spazi privati sono le aree pertinenziali delle abitazioni: giardini ed orti privati, parcheggi pertinenziali strade e piazzali pavimentati. Articolo 7 Immobili sottoposti a vincoli o limitazioni 1. Tutti gli interventi relativi ad immobili inclusi nel Perimetro del presente P.R.P.E., ricadenti tutti in aree di interesse paesaggistici dovranno essere sottoposti, all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza Regionale B.A.P. a L'Aquila, ai sensi dell'art. 21 comma a) e 22 del D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice del Beni culturali e del Paesaggio. 2. Gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo Monumentale dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza regionale B. A. P. 3. Gli interventi sugli immobili di proprietà pubblica inclusi nel Perimetro del presente P.R.P.E. e di epoca di costruzione superiore a 50 anni dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza 6 4. Gli interventi sugli immobili privati confinanti con immobili sottoposti a vincolo Monumentale dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza regionale B. A. P., al fine di garantire il rispetto dell'art. 45 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali). Capo 2° Disciplina degli interventi edilizi
Articolo 8 Categorie di intervento sul Patrimonio Edilizio - Definizioni generali 1. In linea generale e nel rispetto dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. le categorie di intervento del Patrimonio Edilizio esistente sono definite come segue: a) Interventi di "manutenzione ordinaria" Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. b) Interventi di "manutenzione straordinaria" Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. c) Interventi di "Restauro e di Risanamento Conservativo" Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. L'intervento di restauro deve mantenere l'integrità materiale ed assicurare la conservazione e protezione dei valori culturali del bene restaurato; considerato che il Centro storico di Roccamanico è incluso in territorio classificato a rischio sismico (Zona 1) il restauro comprende anche il miglioramento strutturale. d) Interventi di ristrutturazione edilizia Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma planoaltimetrica di quello preesistente; in tal caso: - non vengono considerate (quali aggiunte volumetriche) le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, 2. Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente P.R.P.E. alle categorie di intervento, come sopra descritte, devono intendersi applicati anche i contenuti integrativi di cui agli articoli seguenti.

Articolo 9 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria 1. Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, come descritti al precedente articolo 8, sono sempre consentiti in tutti gli edifici esistenti inclusi nel presente P.R.P.E., nel rispetto dei requisiti prestazionali stabiliti al successivo Titolo III Capo 1° relativamente alle tecniche costruttive ed ai materiali per le finiture Art. 23 e dei contenuti specifici di cui alle schede/abaco generali allegate alle presenti NTA, nonché a quelle specificatamente riferite al manufatto oggetto di intervento. 2. Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'unità immobiliare, come definita al precedente articolo 4.

Articolo 10 Restauro Conservativo 1. Gli interventi di "Restauro e di Risanamento Conservativo", come definiti al comma precedente, sono sempre consentiti in tutti gli edifici esistenti inclusi nel presente P.R.P.E. anche ove tale Categoria non sia specificatamente 7 attribuita all'edificio oggetto di intervento, nel rispetto dei requisiti prestazionali stabiliti al successivo Capo 4° relativamente alle tecniche costruttive ed ai materiali per le finiture art. 21 Titolo III Capo 1° e dei contenuti specifici di cui alle schede/abaco generali allegate alle presenti NTA, nonché a quelle specificatamente riferite al manufatto oggetto di intervento. 2. Per gli edifici non specificatamente sottoposti a Restauro dal presente P.R.P.E. non è richiesto il rispetto dei requisiti prestazionali speciali di cui la successivo Capo 4° per detta Categoria di intervento, ferma restando l'ottemperanza ai requisiti relativi alle tecniche costruttive, materiale ecc. di cui al medesimo capo 4° nonché ai contenuti (generali e/o specifici del manufatto oggetto di intervento) delle schede/abaco allegate alle presenti NTA. 3. Per gli edifici per i quali il presente P.R.P.E. attribuisce specificatamente la Categoria di Intervento di Restauro Conservativo sono allegate alle presenti NTA apposite schede/abaco recanti i requisiti prestazionali vincolanti 4. Per gli Interventi di restauro l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'unità edilizia, come definita al precedente articolo 4; nei casi particolari l'Unità Minima di Intervento è indicata nelle schede allegate alle presenti NTA. 5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle descritte al precedente articolo 3.

Articolo 11 Risanamento Conservativo 1. Per gli edifici per i quali il presente P.R.P.E. attribuisce specificatamente la Categoria di Intervento del Risanamento Conservativo, ai fini dell'adeguamento degli standards igienici ed edilizi sono consentiti, oltre agli interventi descritti al precedente art.9, anche le opere sottospecificate: b) modifiche distributive interne, anche finalizzate alla realizzazione di più unità immobiliari, purché nel rispetto dei sostanziali caratteri tipologici dell'unità edilizia; c) modifiche alle aperture esistenti ovvero apertura di nuove bucatore, purché: - limitate ai casi di effettiva e documentata necessità, - adeguate a garantire il miglioramento dell'accessibilità e/o un'adeguata ventilazione ed aerazione ai relativi locali, - limitate alle facciate secondarie, con ciò intendendo sia le facciate attestanti su corti, anche comuni, e/o su vicoli privati sia quelle attestanti su vicoli pubblici che, per le loro dimensioni, non consentono una visuale integrale della facciata medesima, - nel rispetto del distacco minimo di mt 3.00 dalla facciata frontistante della proprietà confinante nonché ad almeno ml 1.50 dal confine di proprietà; nel caso tale distacco non sussista sono consentite soltanto porte al Piano terreno e, ai piani superiori, "luci" così come descritte dall'art. 901 del Codice Civile 2. Per gli edifici per i quali il presente P.R.P.E. attribuisce specificatamente la Categoria di Risanamento sono allegate alle presenti NTA apposite schede/abaco recanti i requisiti prestazionali vincolanti. 3. Per gli Interventi di Risanamento, l'Unità Minima di Intervento è costituita, in linea generale, dall'unità edilizia, come definita al precedente articolo 4; nei casi particolari l'Unità Minima di Intervento è indicata nelle schede allegate alle presenti NTA. 4. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle descritte al precedente articolo 3.

Articolo 12 Ristrutturazione edilizia 1. Nei manufatti per i quali il P.R.P.E. specificatamente indica la Categoria Intervento della Ristrutturazione edilizia, sono consentiti, nel rispetto dei requisiti relativi alle tecniche costruttive,



ASTE GIUDIZIARIE

materiale ecc. di cui al successivo Titolo III Capo 1° nonché dei contenuti (generali e/o specifici del manufatto oggetto di intervento) delle schede/abaco allegata alle presenti NTA., sono consentite le seguenti opere: a) modifiche dell'organizzazione distributiva interna, orizzontale e verticale; b) demolizione e ricostruzione delle strutture perimetrali (pareti portanti o pilastri) c) modifiche parziali delle coperture purché le nuove pendenze non siano inferiori al 25% e superiori al 35%; d) trasformazione delle coperture da terrazzo a tetto, purché le nuove falde siano raccordate a quelle adiacenti, ove esistenti, ovvero, in caso contrario, di pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 35%; e) utilizzo degli ambienti del sottotetto a fini abitativi, purché di altezza media interna non inferiore a ml 2.40; f) apertura di nuove porte e finestre, purché le relative pareti siano poste ad una distanza minima di ml. 3 dalle pareti frontistanti esistenti su fondi finitimi nonché ad almeno ml 1.50 dal confine di proprietà; in caso contrario, ferma restando la possibilità di realizzare porte al P.T., le bucaure ai Piani superiori dovranno avere le caratteristiche di "luci", come descritte dall'art. 901 del Codice Civile; 2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini dell'adeguamento agli standards igienici ed edilizi esistenti è inoltre consentito, in caso di effettiva e documentata necessità, l'incremento dell'altezza interna dei locali (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante), come di seguito specificato: a) locali ubicati al P.T. fino al raggiungimento del minimo di ml. 2.50, b) locali ubicati ai piani superiori fino al raggiungimento del minimo di ml 2.70, a condizione che ciò non determini un incremento dell'altezza esterna del fabbricato superiore a ml 1.50, 3. Nell'ambito di tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno rispettate le sagome di ingombro e le altezze dettate da apposite schede allegata alle presenti N.T.A. 4. E' consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle descritte al precedente art. 3.

Articolo 13 Ricostruzione di edifici diruti 1. Per le sagome specificatamente identificate nella Tav. 05 di progetto del presente P.R.P.E. è consentita la ricostruzione dei manufatti diruti purché nel rispetto della sagoma planoaltimetrica definita nel P.R.P.E. e nelle schede/abaco allegata alle presenti N.T.A., dove viene data la sagoma di ingombro, le altezze, i piani e la tipologia delle coperture e delle facciate. 2. Gli interventi di cui al presente articolo sono assimilati, a tutti gli effetti, ad interventi di Ristrutturazione edilizia; pertanto, in sede di ricostruzione, sono ammesse, rispetto al preesistente fabbricato, le modifiche di cui al precedente articolo 2 - commi 1 e 2, purché nel rispetto dei requisiti relativi alle tecniche costruttive, materiale ecc. di cui al successivo Titolo III Capo 1° nonché dei contenuti (generali e/o specifici del manufatto oggetto di intervento) delle schede/abaco allegata alle presenti NTA.

Articolo 14 Demolizione senza ricostruzione Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono esclusivamente quelli puntualmente individuati in cartografia di P.R.P.E. per singoli manufatti incompatibili rispetto al Piano nel senso che per la loro collocazione, destinazione d'uso o fattispecie impediscono il raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal P.R.P.E. medesimo.

Articolo 15 Categorie di intervento ammesse per classificazione degli edifici - Tav. 2 di Progetto

Tipo "a" - Fabbricati a prevalente carattere storico - architettonico: ? Manutenzione Ordinaria; ? Manutenzione Straordinaria; ? Restauro Conservativo; ? Risanamento Igienico ed edilizio; ? Riparazione ed adeguamento antisismico, consolidamento; Tipo "b" - Fabbricati con modesto carattere storico - architettonico: ? Manutenzione Ordinaria; ? Manutenzione Straordinaria; ? Risanamento Igienico ed edilizio; ? Riparazione ed adeguamento antisismico, consolidamento; Tipo "c" - Fabbricati fatiscenti o dirupi con carattere storico - architettonico: ? Ristrutturazione edilizia; ? Ricostruzione; ? Demolizione e ricostruzione; ? Demolizione

SI RIMANDA IL TUTTO AGLI ELABORATI TECNICI ALLEGATI DENOMINATO NORMATIVA URBANISTICA E SISMA

Prezzo base d'asta: € 41.884,41

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

19 di 21

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.884,41

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sant'Eufemia a Maiella (PE) - Vico Amatuccio, scala S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1185, Categoria A4	Superficie	84,11 mq
Stato conservativo:	IL FABBRICATO ESTERNAMENTE SI PRESENTA IN BUONO STATO, MA INTERNAMENTE CI SONO LESIONI, INFILTRAZIONI E DIFFORMITA'. L'IMPIANTO TERMICO ED ELETTRICO NON A NORMA.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE A SCHIERA NEL CENTRO DELLA FRAZIONE DI ROCCACARAMANICO CON DIFFORMITA' URBANISTICA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 18/09/2014

Reg. gen. 9493 - Reg. part. 6766

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 27/07/2023

Reg. gen. 11685 - Reg. part. 8267

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

