

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Michetti Rosalia, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Codice fiscale: 13048380151

20100 - Milano (MI)

contro

SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO

Codice fiscale: SCRMZR64P19F646U

Via Rimini n. 1 A

65015 - Montesilvano (PE)

Nato a Montesilvano il 19/09/1964

TELEGRAFO ANNA

Codice fiscale: TLGNNA71B62A662Y

Via Rimini 1 A

65015 - Montesilvano (PE)

Nata a Bari il 22/02/1971

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.700,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 02/05/2024 la sottoscritta Arch. Michetti Rosalia, con recapito studio in Via Ariosto, 43 65122 - Pescara (PE), email r.lia.michetti@gmail.com, PEC rosalia.michetti@archiworldpec.it, Tel. 3289591512 - 0859141162, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Via Guglielmo Marconi n.16

Fabbricato terratetto di vecchia costruzione in aderenza, di tre piani o livelli, costituito da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina aventi ingressi indipendenti dall'esterno da area comune posteriore servita da stradina laterale; piano terra con ingresso da Via Guglielmo Marconi composto da soggiorno e cucina provvista di camino con gradinata di accesso al piano superiore; piano primo composto da camera da letto, bagno e disimpegno.

Il fabbricato di cui sopra risulta in fase iniziale di ristrutturazione con demolizione di tramezzi e tratto di muratura con aggiunta di elemento strutturale (trave in c.a.) ma in stato di completo abbandono e perciò in cattive condizioni di conservazione; risultano inoltre assenti o non più funzionanti la quasi totalità degli impianti.

Il bene in oggetto è posto a breve distanza dal centro storico ovvero in agglomerato di case ex rurali presenti all'ingresso del paese; non sono presenti nelle immediate adiacenze aree destinate a parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Pio Nicola Campanile, in qualità di custode giudiziario nominato dal G.E. del Tribunale di Pescara

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 dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Via Guglielmo Marconi n.16°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificazione notarile agli atti.

TITOLARITÀ

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

- SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: SCRMZ64P19F646U
Via Rimini n. 1 A
65015 - Montesilvano (PE)
Nato a Montesilvano il 19/09/1964
- TELEGRAFO ANNA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: TLGNNA71B62A662Y
Via Rimini 1 A
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a Bari il 22/02/1971

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni fra i debitori esecutati.

CONFINI

Il fabbricato terratetto, costituente immobile pignorato nella presente procedura, confina con via Guglielmo Marconi, passaggio laterale e retrostante comune (u.i. in C.T. al Foglio 4 particella 669), proprietà Viola Nicola (u.i.u. in C.F.al Foglio 4 particella 527 subalterni 3-4-5) e proprietà Renzella Vincenza (u.i.u. in C.F. al Foglio 4 particella 525 subalterno 2), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,37 mq	93,30 mq	1	93,30 mq	2,35 m	T-1
Cantina	35,80 mq	55,50 mq	0,20	11,10 mq	2,07 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				104,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: **104,40 mq**

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1971 al 11/09/1972	MARTINO Maria , nata a CASTIGLIONE A CASAURIA (PE) il 19/01/1927	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 525, Sub. 1 Qualità PORZ DI FR Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/09/1972 al 16/05/1987	MARTINO Angiolina (C.F. MRTNLN15P69C308M), nata a CASTIGLIONE A CASAURIA (PE) il 29/09/1915, per i diritti di proprietà pari all'intero	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 525, Sub. 1 Qualità PORZ DI FR Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/05/1987 al 02/03/1994	BARDARO Gaspare (C.F. BRDGPR19P22C632Q), nato a CHIETI (CH) il 22/09/1919, per i diritti di proprietà pari all'intero.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 525, Sub. 1 Qualità PORZ DI FR Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/03/1994 al 04/05/202525	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 525 Categoria EU Superficie catastale 50 mq
Dal 09/03/1994 al 04/01/1995	BARDARO Gaspare (C.F. BRDGPR19P22C632Q), nato a CHIETI (CH) il 22/09/1919, per i diritti di proprietà pari all'intero.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 525, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 232,41
Dal 04/01/1995 al 07/11/2005	TROIANI Sandro (C.F. TRNSDR49S06C308K), nato a CASTIGLIONE A CASAURIA (PE) il 06/11/1949, per i diritti di proprietà sull'intero.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 525, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano S1 - T - 1
Dal 07/11/2005 al 04/05/2024	SCARPONCINI FORNARO Maurizio (C.F.SCRMZ64P19F646U), nato a MONTESILVANO (PE) il 19/09/1964, per i diritti di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con TELEGRAFO ANNA; TELEGRAFO Anna (C.F. TLGNN71B62A662Y), nata a BARI (BA) il 22/02/1971, per i diritti di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 525, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, come da certificazione notarile agli atti. Il fabbricato risulta presente nel Catasto d'impianto già all'anno 1937 come fabbricato rurale intestato a Renzella Michele fu Eliseo, successivamente suddiviso in porzioni per denuncia di variazione n.58 del

29/05/1944, porzioni tutte con diritto di passaggio sulla particella 526/f del Foglio 4, ora particella 681. Si precisa altresì che il passaggio necessario all'accesso al piano seminterrato dell'immobile pignorato risulta comune alla particella 524 subalterni 1-6-9-10, alla particella 675 e alla particella 676 del Foglio 4 ma non alla particella 525 di cui il bene pignorato è parte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	525	1		A4	3	5 vani	102 mq	232,41 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto fra la pianta catastale e lo stato di fatto si riscontrano differenze nel piano terra ad uso abitativo poiché sono state demolite pareti divisorie, con eliminazione del bagno di servizio sottoscala, e la muratura di suddivisione in due ambienti distinti sul lato frontistante l'ingresso al fabbricato da via Guglielmo Marconi. Per tali motivi si rende necessaria la presentazione di variazione planimetrica per aggiornamento tramite procedura DOCFA, previa regolarizzazione degli interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in cattive condizioni di conservazione per via dell'assenza prolungata di ogni opera di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; al suo interno si rilevano i segni di un'iniziale fase di ristrutturazione mai completata. A fini di abitabilità, comunque, risulta imprescindibile il rifacimento di tutti gli impianti presenti e la posa in opera di idoneo impianto di riscaldamento, ora mancante.

PARTI COMUNI

Dai dati presenti nei vecchi registri catastali risulta associato al bene pignorato un passaggio comune costituito da striscia di terreno, all'epoca individuata nel Catasto terreni del Comune di Castiglione a Casauria (PE) al Foglio 4 con particella frazionata 526/f e attualmente distinta nel Catasto terreni al Foglio 4 particella 681, di metri quadrati 80, con diritti associati alle unità immobiliari identificate con le particelle 525 subb. 1-2-3 e 527 subb. 4-8-9-10.

All'atto del sopralluogo, però, si è verificato che l'accesso al piano seminterrato avviene attraverso

altro passaggio comune, originariamente denominato Vico Bardaro Renzella e attualmente distinto nel Catasto terreni al foglio 4 con particella 669, sul quale di fatto il bene pignorato vanta servitù di passaggio da Via Guglielmo Marconi ma risulta associato per i diritti corrispondenti alle unità immobiliari distinte al Foglio 4 con particelle 524 subb.1-6-9-10, 675 e 676; nel merito è stata inoltrata dalla sottoscritta istanza di verifica ed eventuale inclusione del bene pignorato tra le unità immobiliari che godono dei diritti sul passaggio de quo, istanza protocollata al n.70992 del 4/07/2024 del Registro Ufficiale dell'Ufficio provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, cui è seguita nota di riscontro con codice n.7391 per non accoglimento della richiesta di inclusione in quanto incoerente con la banca dati catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura.

Esposizione: S-E e N-O.

Altezze interne utili: media di ml.2,07 al piano seminterrato e media di circa ml.2,35 ai piani terra e primo.

Str. verticali: muratura portante.

Solai: a volte a botte in muratura nel seminterrato e verosimilmente a struttura lignea e laterizi nei piani superiori, con aggiunta di elementi in cemento armato come la trave a sostituzione di tratto di muratura demolita al piano terra.

Copertura: a falde inclinate, verosimilmente a struttura lignea con sovrastante manto di coppi.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e parzialmente tinteggiate con presenza nell'intonaco di cavillature superficiali e lesione angolare laterale di larghezza massima pari a circa 8 mm., con profondità di poco superiore ai 2 cm., in cattive condizioni di conservazione e perciò necessitanti di ripristino almeno nelle zone ammalorate; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate in cattive condizioni di conservazione, con presenza di segni di dilavamento d'acqua dall'alto sulla parete del soggiorno frontestante l'ingresso.

Pavimentazione interna: parte in graniglia o marmette e parte in piastrelle di ceramica ovvero gres, in mediocri condizioni di conservazione.

Infissi esterni ed interni: portoncino d'ingresso al piano terra in legno e porte d'accesso al seminterrato in metallo, in pessime condizioni di conservazione; finestre con ante di oscuramento e porta-finestra in legno naturale al piano terra e primo in mediocri condizioni di conservazione; finestre in legno verniciato al piano terra (lato facciata principale) in pessime condizioni di conservazione; porte ad anta su cerniere in legno, in mediocri condizioni di conservazione.

Scale: gradinata interna di collegamento fra piano terra e piano primo costituita da due rampe e pianerottolo rifiniti in marmo del tipo travertino, con ringhiera di protezione in metallo, in condizioni di conservazione pressoché normali.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti ma non funzionanti gli impianti idrico, elettrico, di scaldacqua con boiler a funzionamento elettrico nel bagno ed igienico sanitario mentre risulta mancante l'impianto di riscaldamento; le condizioni in cui versano sono tali da richiedere il completo rifacimento degli stessi.

Soffitta, cantina o simili: sono presenti due locali con ingresso autonomo dall'esterno ad uso cantina, ubicati al piano seminterrato e accessibili da via Guglielmo Marconi tramite vicolo laterale ed area antistante comuni, in pessime condizioni di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per il bene immobile pignorato non sono stati reperiti contratti di locazione o di altra limitazione d'uso in essere registrati, come da attestazione rilasciata nel merito dall' Agenzia delle Entrate e pervenuta a mezzo p.e.c. alla sottoscritta in data 16/05/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1987 al 04/01/1995	BARDARO Gaspare nato a Chieti il 22/09/1919 per i diritti di proprietà pari all'intero (1/1), in qualità di erede di Martino Angiolina nata a Castiglione a Casauria il 29/09/1915 e deceduta il 16/05/1987 (C.F. MRTNLN15P69C308M) Codice Fiscale / P.IVA: BRDGPR19P22C632Q	SUCCESSIONE ereditaria devoluta per testamento pubblico, con accettazione tacita di eredità trascritta il 12/02/2024 ai numeri 1442 R.P. e 1986 R.G.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/03/1988	2474	1892
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/01/1995 al 07/11/2005	TROIANI Sandro nato a Castiglione A Casauria (PE) il 06/11/1949 per i diritti di proprietà pari all'intero (1/1), in qualità di erede di BARDARO Gaspare nato a Chieti il 22/09/1919 e deceduto il 04/01/1995 (C.F. BRDGPR19P22C632Q) Codice Fiscale / P.IVA: TRNSDR49S06C308K	SUCCESSIONE testamentaria, con accettazione tacita di eredità trascritta il 20/01/2023 ai numeri 585 R.P. e 954 R.G.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	26/10/1995	10549	7459
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/11/2005	SCARPONCINI FORNARO Maurizio , nato a Montesilvano (PE) il 19/09/1964, per quota pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con Telegrafo Anna; Codice Fiscale / P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Gioffre'	07/11/2005	75480	23018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	SCRMZR64P19F646U	Pescara	18/11/2005	19270	11502
	TELEGRAFO Anna , nata a Bari il 22/02/1971, per quota pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con Scarponcini Fornaro Maurizio. Codice Fiscale / P.IVA: TLGNNA71B62A662Y	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza del bene pignorato viene allegato alla presente relazione peritale, non risultando agli atti del fascicolo, quale copia conforme all'originale ottenuta dall'Archivio Notarile di Teramo poiché stipulato da Notaio non più in attività.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Pescara il 18/11/2005
 Reg. gen. 19271 - Reg. part. 4435
 Quota: 1/1
 Importo: € 112.500,00
 A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a., con sede in Ancona (AN) e C.F. 00078240421
 Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: Notaio Nicola Gioffre'
 Data: 07/11/2005
 N° repertorio: 75481
 N° raccolta: 23019

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Pescara il 07/09/2012
 Reg. gen. 11659 - Reg. part. 8815
 Quota: 1/1

A favore di UBI Banca Popolare di Ancona S.p.a.
Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 27/06/2022

Reg. gen. 10361 - Reg. part. 7376

Quota: 1/1

A favore di MAIOR SPV S.r.l.

Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 15/01/2024

Reg. gen. 571 - Reg. part. 407

Quota: 1/1

A favore di MAIOR SPV S.r.l.

Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul Lotto, a carico della procedura, consiste nell'esborso di somma complessivamente pari a € 917,00 da corrispondere per le relative singole annotazioni di cancellazione come segue:

-Annotazione per cancellazione Iscrizione IPOTECA VOLONTARIA N. 19271/4435 del 18/11/2005=€ 35,00;
-Annotazione per cancellazione Trascrizione PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 11659/8815 del 07/09/2012=€ 294,00;
-Annotazione per cancellazione Trascrizione PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 10361/7376 del 27/06/2022=€ 294,00;
-Annotazione per cancellazione Trascrizione PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 517/407 del 15/01/2024=€ 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente l'1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche storiche effettuate presso l'Archivio di Stato di Pescara, l'edificio risulta esistente almeno dall'anno 1937 poiché presente come sagoma nella mappa catastale d'impianto del Comune di Castiglione a Casauria (PE) con numero di particella 525 corrispondente all'attuale; il suddetto risultava caricato come fabbricato rurale costituito da corpo unico fino all'anno 1944 di suddivisione in porzioni distinte per denuncia di variazione n. 58 del 29/05/1944. A motivo di quanto sopra precisato, l'edificio non necessitava di titolo abilitativo originario di costruzione perché rurale e anteriore all'entrata in vigore sia della Legge n.1150/1942 sia della Legge 765/1967 (quest'ultima con estensione di obbligo di titolo edilizio abilitativo a tutte le zone del territorio comunale).

Quanto ai titoli abilitativi rilasciati in data successiva al 1° settembre 1967, in seguito a richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo p.e.c. al Comune di Castiglione a Casauria (PE) in data 09/05/2024,

dalla lettera di risposta pervenuta risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.2454 del 14/10/1976 rilasciata a Martino Angiolina per lavori di intonacatura fabbricato (priva di elaborati grafici);
- Concessione Edilizia per realizzazione di gradini n.99 del 15/03/1979 rilasciata a Martino Angiolina dietro parere favorevole della C.E.C. del 13/12/1978, risultante dal registro cartaceo ma non rintracciata presso l'Archivio comunale.

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.

Ai fini della verifica della conformità edilizia, essendo il fabbricato ex rurale introdotto agli atti del Catasto già dall'anno 1937 e quindi costruito in data anteriore alla prima legge urbanistica n.1150 del 1942 ovvero non necessitante di alcuna autorizzazione edilizia, non avendo reperito presso l'ufficio tecnico comunale grafici di progetto o di stato di fatto allegati ai titoli abilitativi rilasciati in data successiva all'1/09/1967 di entrata in vigore della legge n 765/1967, l'unico riferimento per tale verifica è rappresentato dalla pianta di primo accatastamento risalente all'anno 1994.

Rispetto alla pianta catastale di cui sopra, risultano apportate modifiche al piano terra consistenti nell'eliminazione del vano a servizi igienici sottoscala e nella demolizione di muratura di collegamento facente parte della struttura portante e sostituzione della stessa con trave in cemento armato; tali modifiche necessiterebbero, alla luce dell'attuale normativa vigente, di S.C.I.A. a sanatoria e deposito al Genio Civile, essendo la Zona di ubicazione del fabbricato di tipologia 1 ovvero ad elevato rischio sismico secondo l'attuale classificazione fornita dalla Regione Abruzzo, nonchè S.C.Agi finale a fini di abitabilità.

Quanto agli impianti, stante la mancanza dell'impianto termico e la necessità di completo rifacimento di quelli esistenti non più funzionanti, la somma da considerare ai fini della posa in opera dell'impiantistica completa relativamente alla porzione ad uso abitativo e del solo impianto elettrico al piano seminterrato a cantina, secondo tabella di calcolo CRESME è pari a 17.101,73 € (corrispondente a un costo di 124,20 €/mq).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.
La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Via Guglielmo Marconi n.16

Fabbricato terratetto di vecchia costruzione in aderenza, di tre piani o livelli, costituito da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina aventi ingressi indipendenti dall'esterno da area comune posteriore servita da stradina laterale; piano terra con ingresso da Via Guglielmo Marconi composto da soggiorno e cucina provvista di camino con gradinata di accesso al piano superiore; piano primo composto da camera da letto, bagno e disimpegno.

Il fabbricato di cui sopra risulta in fase iniziale di ristrutturazione con demolizione di tramezzi e tratto di muratura con aggiunta di elemento strutturale (trave in c.a.) ma in stato di completo abbandono e perciò in cattive condizioni di conservazione; risultano inoltre assenti o non più funzionanti la quasi totalità degli impianti.

Il bene in oggetto è posto a breve distanza dal centro storico ovvero in agglomerato di case ex rurali presenti all'ingresso del paese; non sono presenti nelle immediate adiacenze aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 525, Sub. 1 , Categoria A4

Valore di stima del bene: € 36.540,00

Da informazioni assunte risultano da richiedere S.C.I.A. a sanatoria con relativo deposito al Genio Civile per demolizione di tratto di muratura di collegamento con sostituzione della stessa con trave in cemento armato in Z.S. 1 nonché abbattimento tramezzi al piano terra ad uso abitativo, con successiva variazione planimetrica catastale, i cui costi indicativi verranno considerati a forfait quale deprezzamento sulla stima finale dell'immobile. Quanto al titolo abilitativo a sanatoria e alla relativa S.C.Agi a fini di abitabilità, si precisa che risulta indispensabile rivolgersi al competente Ufficio Tecnico Comunale a fini di ulteriori indicazioni e precisazioni, anche alla luce degli aggiornamenti normativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castiglione a Casauria (PE) - Via Guglielmo Marconi n.16	104,40 mq	350,00 €/mq	€ 36.540,00	100,00%	€ 36.540,00
Valore di stima:					€ 36.540,00

Valore di stima: € 36.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione a forfait per S.C.I.A. a sanatoria, deposito presso G.C. per sostituzione muratura con trave in c.a. in Z.S. 1 e S.C.Agi	3000,00	€
Costo a forfait di presentazione tramite DOCFA di planimetria catastale aggiornata, previa regolarizzazione opere prive di titolo abilitativo	800,00	€
Arrotondamento	40,00	€

Valore finale di stima: € 32.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul passaggio laterale e retrostante, che consente l'accesso da Via Guglielmo Marconi al piano seminterrato del fabbricato terratetto pignorato, risulta servitù di passaggio di fatto ma non proporzionali corrispondenti diritti vantati su di esso, diritti che, al contrario, risultano associati ai fabbricati adiacenti posti in aderenza a seguire, come già precisato nella nota presente nel paragrafo relativo alla ricostruzione dei passaggi storici catastali.

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Michetti Rosalia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1 Altri allegati** - Verbale di sopralluogo
- ✓ **N° 2 Estratti di mappa** - Stralcio di mappa catastale attuale individuante la particella di terreno sulla quale sorge il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ **N° 3 subb.a-b Estratti di mappa** - Stralcio della mappa catastale di impianto del 1937 prelevata presso l'Archivio di Stato di Pescara con pagina di scarico della particella 525 Individuante il fabbricato rurale, dall'anno 1944 suddiviso in subalterni
- ✓ **N° 4 Visure e schede catastali** - Visura storica catastale dell'area di insistenza del fabbricato di cui il bene pignorato è parte

- ✓ **N° 5 Visure e schede catastali** - Visura storica dell'immobile pignorato identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Castiglione a Casauria al Foglio 4 particella 525 subalterno 1 (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ **N° 6 Visure e schede catastali** - Visura storica catastale di immobile predecessore dell'attuale identificato presso il Catasto terreni del Comune di Castiglione a Casauria al Foglio 4 particella 525 subalterno 1 (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ **N° 7 Visure e schede catastali** - Visura storica catastale del passaggio comune necessario all'accesso al piano seminterrato a cantine del fabbricato pignorato, identificato presso il Catasto terreni del Comune di Castiglione a Casauria al Foglio 4 particella 669, asservito alle unità immobiliari distinte al medesimo foglio di mappa con particelle 524 subb. 1-6-9-10, 675 e 676 (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ **N° 8 Visure e schede catastali** - Visura storica catastale di passaggio comune al bene pignorato e ad unità immobiliare confinante non adiacente necessario all'accesso al piano seminterrato a cantine del fabbricato pignorato, identificato presso il Catasto terreni del Comune di Castiglione a Casauria al Foglio 4 Particella 681, asservito alle unità immobiliari distinte al medesimo foglio di mappa con particelle 525 subb. 1-2-3 e 527 subb. 4-8-9-10 (Aggiornamento al **04/07/2024**)
- ✓ **N° 9 Planimetrie catastali** - Planimetria catastale attuale del bene pignorato
- ✓ **N° 10 Altri allegati** - Pianta di rilievo del fabbricato in scala 1:100
- ✓ **N° 11 Titoli edilizi abilitativi** - Attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Castiglione a Casauria (PE) sui titoli abilitativi presenti relativamente al fabbricato pignorato in data successiva all'1/09/1967, pervenuta in data 19/06/2024, unitamente all'unico titolo abilitativo rintracciato in archivio e privo di grafici allegati di riscontro (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ **N° 12 Atto di provenienza** - Copia conforme rilasciata dall'Archivio notarile di Teramo dell'atto di compravendita Notar Nicola Giofrè stipulato in data 07/11/2005 con n. rep. 75480
- ✓ **N° 13 Altri allegati** - Ispezione ipotecaria per immobile (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ **N° 14 Altri allegati** - Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pescara circa inesistenza di contratti di locazione o altra limitazione d'uso relativamente al bene pignorato (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ **N° 15 subb.a-b Altri allegati** - Certificati di residenza e stato di famiglia dei debitori eseguiti (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ **N° 16 Altri allegati** - Estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti
- ✓ **N° 17 Altri allegati** - Tabella CRESME di determinazione costi di rifacimento completo ovvero posa in opera di impianti per il fabbricato pignorato
- ✓ **N° 18 Foto** - Documentazione fotografica costituita da n.20 foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castiglione a Casauria (PE) - Via Guglielmo Marconi n.16

Fabbricato terratetto di vecchia costruzione in aderenza, di tre piani o livelli, costituito da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina aventi ingressi indipendenti dall'esterno da area comune posteriore servita da stradina laterale; piano terra con ingresso da Via Guglielmo Marconi composto da soggiorno e cucina provvista di camino con gradinata di accesso al piano superiore; piano primo composto da camera da letto, bagno e disimpegno. Il fabbricato di cui sopra risulta in fase iniziale di ristrutturazione con demolizione di tramezzi e tratti di muratura nonché aggiunta di elementi strutturali ma in stato di completo abbandono e perciò in cattive condizioni di conservazione; risultano inoltre assenti o non più funzionanti la quasi totalità degli impianti. Il bene in oggetto è posto a breve distanza dal centro storico ovvero in agglomerato di case ex rurali presenti all'ingresso del paese; non sono presenti nelle immediate adiacenze aree destinate a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 525, Sub. 1, Categoria A4

Prezzo base d'asta: € 32.700,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castiglione a Casauria (PE) - Via Guglielmo Marconi n.16		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 525, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	104,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in cattive condizioni di conservazione per via dell'assenza prolungata di ogni opera di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; al suo interno si rilevano i segni di un'iniziale fase di ristrutturazione mai completata. A fini di abitabilità, comunque, risulta imprescindibile il rifacimento di tutti gli impianti presenti e la posa in opera di idoneo impianto di riscaldamento, ora mancante.		
Descrizione:	Fabbricato terratetto di vecchia costruzione in aderenza, di tre piani o livelli, costituito da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina aventi ingressi indipendenti dall'esterno da area comune posteriore servita da stradina laterale; piano terra con ingresso da Via Guglielmo Marconi composto da soggiorno e cucina provvista di camino con gradinata di accesso al piano superiore; piano primo composto da camera da letto, bagno e disimpegno. Il fabbricato di cui sopra risulta in fase iniziale di ristrutturazione con demolizione di tramezzi e tratti di muratura nonché aggiunta di elementi strutturali ma in stato di completo abbandono e perciò in cattive condizioni di conservazione; risultano inoltre assenti o non più funzionanti la quasi totalità degli impianti. Il bene in oggetto è posto a breve distanza dal centro storico ovvero in agglomerato di case ex rurali presenti all'ingresso del paese; non sono presenti nelle immediate adiacenze aree destinate a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritta a Pescara il 18/11/2005
Reg. gen. 19271 - Reg. part. 4435
Quota: 1/1
Importo: € 112.500,00
A favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a., con sede in Ancona (AN) e C.F. 00078240421
Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Nicola Gioffre'
Data: 07/11/2005
N° repertorio: 75481
N° raccolta: 23019

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 07/09/2012
Reg. gen. 11659 - Reg. part. 8815
Quota: 1/1
A favore di UBI Banca Popolare di Ancona S.p.a.
Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 27/06/2022
Reg. gen. 10361 - Reg. part. 7376
Quota: 1/1
A favore di MAIOR SPV S.r.l.
Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 15/01/2024
Reg. gen. 571 - Reg. part. 407
Quota: 1/1
A favore di MAIOR SPV S.r.l.
Contro SCARPONCINI FORNARO MAURIZIO, TELEGRAFO ANNA
Formalità a carico della procedura