

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Angelo Leandra, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 01/09/2025, il sottoscritto Ing. D'Angelo Leandra, con studio in Circonvallazione Aldo Moro n. 22/C - 65017 - Penne (PE), email leandra.dangelo@gmail.com, PEC leandra.dangelo@ingpec.eu, Tel. 085 8270683 - 338 8801975, Fax 085 8270683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Piazza Luigi Marchetti n. 5 , piano 1° (Coord. Geografiche: 42.396434 - 14.046990)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Pianella (PE), inserito all'interno di un fabbricato a destinazione mista che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è ubicato nel centro abitato di Pianella; il piano terra risulta destinato ad attività commerciali e garage, mentre i piani sovrastanti sono adibiti a uso residenziale, per un totale di n. 6 unità abitative.

L'immobile è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) al foglio 21, particella 264, subalterno 10.

Antistante il fabbricato è presente uno slargo adibito a parcheggio, utilizzato prevalentemente dai residenti.

L'appartamento ha una superficie di circa 92 mq calpestabili ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e n. 2 camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di balconi: il balcone a servizio della cucina affaccia sulla corte interna del fabbricato, mentre i restanti balconi affacciano sulle vie del centro abitato.

Lo stato manutentivo dell'immobile può definirsi mediocre; le finiture interne risultano non di pregio e coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione del fabbricato.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Piazza Luigi Marchetti n. 5 , piano 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)

Il sig. **** Omissis **** nato a Pianella (PE) **** Omissis **** risulta non coniugato, pertanto non è soggetto a regime patrimoniale coniugale.

CONFINI

L'unità immobiliare, posta al medesimo piano, confina:

a Sud con Via Trappeto Grande;

a Est con l'incrocio tra Vicolo VII di Via M. D'Addario e Via Trappeto Grande;

a Ovest con l'unità abitativa censita al N.C.E.U. del Comune di Pianella (PE) al foglio 21, particella 264, subalterno 11, intestata a **** Omissis ****;

a Nord con spazi interni e/o parti comuni del fabbricato, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	92,00 mq	1	96,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
Terrazza	8,89 mq	8,89 mq	0,25	2,22 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				99,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 264, Sub.10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 0,33 Piano 1
Dal 23/03/2002 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 264, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 03/04/2003 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 624, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Vani Superficie catastale 96 escluse aree scoperte 92 mq Rendita € 284,05 Piano 1

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	
	21	264			A3	2	5 vani	96 mq	0,33 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale depositata, limitatamente alle tramezzature interne. Tale difformità non incide sulla consistenza, sulla superficie né sulla rendita catastale dell'unità immobiliare. Si rende pertanto necessaria la presentazione di apposita variazione catastale finalizzata all'aggiornamento della planimetria.

I costi stimati per l'adempimento risultano pari a € 70,00 per diritti catastali e € 350,00 per spese tecniche professionali.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/10/2025, l'unità immobiliare si presentava in stato di conservazione medio-basso, non risultando eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli ultimi anni. Le condizioni generali evidenziano segni di normale vetustà delle finiture e degli impianti, rendendo opportuni interventi di manutenzione ordinaria e di parziale riqualificazione, quali il ripristino delle finiture interne, la verifica e l'adeguamento degli impianti, nonché eventuali interventi di ammodernamento funzionale degli ambienti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato condominiale; pertanto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, risultano comuni a tutte le unità immobiliari, salvo diversa disposizione del titolo, le parti dell'edificio destinate all'uso e al godimento collettivo. In particolare, sono da considerarsi parti comuni: le strutture portanti dell'edificio (fondazioni, muri maestri, pilastri, travi e solai), la copertura e il lastrico solare, le facciate esterne, l'ingresso condominiale, le scale e i pianerottoli, nonché i corridoi e gli spazi di disimpegno comuni.

Sono altresì da considerarsi comuni gli impianti a servizio dell'intero fabbricato, quali l'impianto idrico, fognario, elettrico e di smaltimento delle acque meteoriche, fino ai punti di diramazione verso le singole unità immobiliari, nonché eventuali spazi esterni comuni destinati al transito o alla sosta, se presenti.

Le suddette parti comuni risultano utilizzabili dai condomini in proporzione ai rispettivi diritti millesimali, salvo diverse pattuizioni risultanti da regolamento condominiale o da titoli di proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili; presumibilmente in muratura e/o calcestruzzo armato, in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato (anni '60).

Esposizione: Plurima, con affacci sulle vie del centro abitato e sulla corte interna condominiale.

Altezza interna utile: Conforme agli standard edilizi dell'epoca di costruzione; altezza media ordinaria per unità residenziale: h.3,00 rilevata.

Strutture verticali

Muratura portante.

Solai: In latero-cemento.

Copertura: Copertura lastrico solare non praticabile, non direttamente ispezionabile dall'unità immobiliare.

Manto di copertura: Presumibilmente guaina, senza evidenza di coibentazione termica.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate; tramezzature interne in muratura. Finiture interne di tipo civile, non di pregio.

Pavimentazione interna: Pavimentazione in graniglia risalente agli anni '60 nei vani principali; pavimentazione in gres nel bagno.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno, completi di tapparelle; porte interne di tipo tradizionale.

Volte: Assenti; solai piani.

Scale: Scale condominiali in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico funzionante.

Assente impianto di riscaldamento con termosifoni. Presenza di n. 2 split caldo/freddo e di n. 1 caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Terreno esclusivo: Assente.

Posto auto: Assente; possibilità di parcheggio in area esterna pubblica/condominiale antistante il fabbricato.

Soffitta, cantina o simili: Non di proprietà.

Dotazioni condominiali: Parti comuni costituite da ingresso, scale, strutture portanti, facciate, copertura e impianti comuni, secondo quanto previsto dall'art. 1117 c.c.

Altro

Le caratteristiche costruttive e le finiture risultano coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato (anni

'60) e con uno stato di conservazione medio-basso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, regolarmente registrato in data 11/01/2024 al n. 000215 - serie 3T, con codice identificativo TAU24T00021500TK.

Identificativo del contratto assegnato dal richiedente: 0070200093.

Il contratto è stato stipulato in data 30/12/2023, con decorrenza dal 01/01/2024 e scadenza al 31/12/2027. Il canone annuo pattuito è pari a € 3.600,00 per uso abitativo.

Dal contratto risultano:

Locatore (A): codice fiscale **** Omissis ****;

Conduttori (B): codici fiscali **** Omissis **** e **** Omissis ****.

In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza all'interno dell'abitazione del sig. **** Omissis ****, il quale ha dichiarato di dimorare stabilmente nell'immobile.

Dalla documentazione acquisita risulta altresì che, per il suddetto contratto, è stata esercitata l'opposizione/revoca al regime della cedolare secca da parte di almeno uno dei locatori.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Si precisa infine che i canoni di locazione sono attualmente riscossi e gestiti dal Custode della procedura esecutiva, in forza di mandato conferito dall'Autorità Giudiziaria competente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 23/03/2002	**** Omissis ****	Impianto Meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2002 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Testamento Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMICARELLI BARBARA	23/03/2002	19359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PESCARA	30/08/2002	26	6
		Dal 03/04/2003 al 13/01/2026	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
AMICARELLI Barbara	03/04/2003			20776	5950
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	15/04/2003			4159	1
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Pescara il 27/06/2016

Reg. gen. 7860 - Reg. part. 1289

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Spese: € 172.500,00

Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 2,70 %

Rogante: Anzideo Stefano

Data: 23/06/2016

N° repertorio: 1359

N° raccolta: 984

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 26/06/2025

Reg. gen. 10793 - Reg. part. 7942

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Pescara il 16/07/2025

Reg. gen. 10793 - Reg. part. 7942

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La società BCC NPLS 2018-2 S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1, Codice Fiscale 04970410264, agisce tramite la propria mandataria doValue S.p.A. (sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, CF 00390840239, P. IVA 02659940239), in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessia De Ambrosiis in virtù di procura notarile. La società riveste la qualifica di creditore ipotecario procedente/pignorante nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio è stato accertato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura consiste nei tributi da versare in sede di annotazione della cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare, gli importi stimati relativi all'annotazione della cancellazione sono i seguenti:

Imposta di bollo: €759,00;

Tassa ipotecaria: €735,00;

Imposta ipotecaria pari allo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca cancellata, con minimo di €200,00; tali oneri saranno calcolati in funzione dell'importo garantito dall'ipoteca da cancellare.

Attualmente risultano in essere, per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura:

imposta di bollo e tassa ipotecaria complessivamente pari a €994,00;

imposta ipotecaria minima di €200,00 (o maggior importo calcolato in misura dello 0,50% dell'ipoteca da cancellare, se superiore).

I predetti importi hanno carattere stimato in base alla normativa vigente e saranno quantificati con precisione dal competente ufficio della Conservatoria al momento dell'annotazione richiesta, fatto salvo ogni ulteriore onere richiesto dall'Agenzia del Territorio al momento dell'adempimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione urbanistica – Foglio 21, Particella 264

Piano Regolatore Generale (Adottato)

Zona: A

Tipo: Poligonale

Copertura: 100%

Descrizione: Centro storico

Piano Regolatore Generale (Vigente)

Zona: A

Tipo: Poligonale

Copertura: 100%

Descrizione: Centro storico

Delimitazione Centri Edificati (DCE) – Pianificazione Vigente

Zona: DCE

Tipo: Poligonale

Copertura: 100%

Descrizione: Centro edificato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Autorizzazioni edilizie – Comune di Pianella (PE)

Richiesta di costruzione iniziale: 05/01/1960

Proprietari: Conti Valdo, Conti Dora, Savini Alfredo

Oggetto: Costruzione di un fabbricato

Richiesta di ampliamento: 25/06/1965

Rilascio: 09/07/1965, da parte della Commissione Edilizia

Proprietari: stessi

Nota: Presso il Comune non risulta presente alcun certificato di agibilità per l'immobile.

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.

In riferimento al progetto edilizio autorizzato, è stata riscontrata una difformità edilizia relativa al prospetto longitudinale dell'edificio, dovuta alla realizzazione di balconi sul lato prospiciente via Trappeto Grande non previsti nel titolo abilitativo originario. Tale difformità comporta la necessità di procedere alla sanatoria dell'intero fabbricato.

A tal fine risulta necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA). Il costo stimato per l'incarico professionale è pari a € 3.000,00, oltre ai diritti di segreteria del Comune di Pianella pari a € 200,00 e alla sanzione amministrativa prevista, pari a € 1.032,00.

Inoltre, la sanatoria deve essere estesa anche agli adempimenti presso il Genio Civile, in quanto, alla luce della vigente normativa antisismica, è richiesta la verifica dell'intera struttura dell'edificio. Per tale procedura il costo dell'onorario professionale è stimato in € 5.000,00, oltre alla sanzione amministrativa di € 516,00, ai diritti di istruttoria pari a € 200,00 e a € 32,00 per marche da bollo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 60,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 437,98

Il fabbricato non è attualmente oggetto di interventi di ristrutturazione e, negli ultimi tempi, non sono state sostenute spese straordinarie.

Per quanto riguarda la gestione delle spese condominiali, la ripartizione avviene come segue: il proprietario dell'appartamento sostiene il 50% dell'onorario dell'amministratore e delle spese di gestione del conto corrente condominiale, oltre a farsi carico integralmente della quota relativa all'assicurazione.

Il locatario, invece, provvede al pagamento delle spese per la pulizia delle scale e per l'energia elettrica delle parti comuni, oltre al restante 50% dell'onorario dell'amministratore e delle spese di gestione del conto

corrente.

Alla luce di quanto sopra, risulta un importo residuo pari a 50,54 € a carico del proprietario, Izzicupo Gianluca, mentre la somma di 437,89 € risulta ancora da corrispondere da parte del locatario.

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** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Piazza Luigi Marchetti n. 5 , piano 1°

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Pianella (PE), inserito all'interno di un fabbricato a destinazione mista che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è ubicato nel centro abitato di Pianella; il piano terra risulta destinato ad attività commerciali e garage, mentre i piani sovrastanti sono adibiti a uso residenziale, per un totale di n. 6 unità abitative.

L'immobile è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) al foglio 21, particella 264, subalterno 10.

Antistante il fabbricato è presente uno slargo adibito a parcheggio, utilizzato prevalentemente dai residenti.

L'appartamento ha una superficie di circa 92 mq calpestabili ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e n. 2 camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di balconi: il balcone a servizio della cucina affaccia sulla corte interna del fabbricato, mentre i restanti balconi affacciano sulle vie del centro abitato.

Lo stato manutentivo dell'immobile può definirsi mediocre; le finiture interne risultano non di pregio e coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 264, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.370,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato tenendo conto di una pluralità di variabili fondamentali che concorrono alla definizione del più probabile valore di mercato. In particolare, sono stati analizzati l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e le peculiarità della zona di inserimento, la facilità di accesso e di collegamento, lo stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture e del comfort abitativo, la consistenza e la regolarità geometrica della forma, nonché la presenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive. Ulteriori elementi considerati sono stati i dati metrici

dell'immobile e, infine, l'attuale situazione del mercato immobiliare locale in relazione alla domanda e all'offerta.

Tali fattori, valutati congiuntamente all'esame della documentazione ufficiale disponibile e a un'attenta e puntuale attività di ricerca finalizzata alla determinazione dell'attuale valore di mercato, hanno consentito di individuare sia il valore unitario al metro quadro sia il valore complessivo dell'immobile, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. L'insieme di questi elementi ha quindi concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di valutazione.

Per la stima dell'immobile residenziale sito nel Comune di Pianella, è stato adottato un approccio integrato basato sui principali metodi estimativi comunemente utilizzati nelle procedure esecutive immobiliari, e in particolare il metodo del prezzo di mercato e il metodo dei paragoni.

Attraverso il metodo del prezzo di mercato, sono stati rilevati i valori medi degli immobili residenziali presenti nella zona, utilizzando fonti aggiornate quali portali immobiliari, banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e annunci locali. Tale analisi ha permesso di individuare un intervallo indicativo dei valori unitari al metro quadro compreso tra circa 950 e 1.030 €/m² per immobili di livello medio, in linea con le recenti dinamiche del mercato immobiliare di Pianella.

Considerata la tipologia dell'immobile oggetto di stima, classificato come abitazione economica popolare (categoria catastale A/3), si è fatto riferimento anche ai valori OMI specifici per tale categoria, che indicano quotazioni comprese tra 600 e 900 €/m² per immobili in buono stato di conservazione.

Successivamente, mediante il metodo dei paragoni, l'immobile è stato confrontato con compravendite recenti di unità immobiliari similari per tipologia, superficie e stato manutentivo, applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle differenze relative all'ubicazione, al piano, allo stato di conservazione e all'eventuale presenza di pertinenze.

L'integrazione dei due metodi estimativi ha consentito di pervenire a una valutazione finale equilibrata e rappresentativa del reale valore di mercato dell'immobile, riducendo il rischio di sovrastime o sottostime.

Sulla base di tale approccio, per un'abitazione economica popolare, sita nel Comune di Pianella e in condizioni manutentive mediocri, si può stimare un valore complessivo indicativo coerente con i valori OMI vigenti e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Conclusione: la stima è stata eseguita secondo criteri oggettivi, trasparenti e metodologicamente corretti, combinando dati di mercato, riferimenti ufficiali OMI e confronti con immobili comparabili, garantendo così una valutazione attendibile e adeguata alle finalità delle procedure esecutive.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Pianella (PE) - Piazza Luigi Marchetti n. 5, piano 1°	99,10 mq	700,00 €/mq	€ 69.370,00	100,00%	€ 69.370,00
				Valore di stima:	€ 69.370,00

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.

Penne, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Angelo Leandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Concessione edilizia (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 20/10/2025)

- ✓ Foto (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Piano Regolatore (Aggiornamento al 12/01/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Piazza Luigi Marchetti n. 5 , piano 1°

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Pianella (PE), inserito all'interno di un fabbricato a destinazione mista che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è ubicato nel centro abitato di Pianella; il piano terra risulta destinato ad attività commerciali e garage, mentre i piani sovrastanti sono adibiti a uso residenziale, per un totale di n. 6 unità abitative.

L'immobile è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) al foglio 21, particella 264, subalterno 10.

Antistante il fabbricato è presente uno slargo adibito a parcheggio, utilizzato prevalentemente dai residenti.

L'appartamento ha una superficie di circa 92 mq calpestabili ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e n. 2 camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di balconi: il balcone a servizio della cucina affaccia sulla corte interna del fabbricato, mentre i restanti balconi affacciano sulle vie del centro abitato.

Lo stato manutentivo dell'immobile può definirsi mediocre; le finiture interne risultano non di pregio e coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 264, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Destinazione urbanistica - Foglio 21, Particella 264 Piano Regolatore Generale (Adottato) Zona: A Tipo: Poligonale Copertura: 100% Descrizione: Centro storico Piano Regolatore Generale (Vigente) Zona: A Tipo: Poligonale Copertura: 100% Descrizione: Centro storico Delimitazione Centri Edificati (DCE) - Pianificazione Vigente Zona: DCE Tipo: Poligonale Copertura: 100% Descrizione: Centro edificato

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Piazza Luigi Marchetti n. 5 , piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 264, Sub.10 Categoria A3	Superficie	99,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/10/2025, l'unità immobiliare si presentava in stato di conservazione medio-basso, non risultando eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli ultimi anni. Le condizioni generali evidenziano segni di normale vetustà delle finiture e degli impianti, rendendo opportuni interventi di manutenzione ordinaria e di parziale riqualificazione, quali il ripristino delle finiture interne, la verifica e l'adeguamento degli impianti, nonché eventuali interventi di ammodernamento funzionale degli ambienti.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Pianella (PE), inserito all'interno di un fabbricato a destinazione mista che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è ubicato nel centro abitato di Pianella; il piano terra risulta destinato ad attività commerciali e garage, mentre i piani sovrastanti sono adibiti a uso residenziale, per un totale di n. 6 unità abitative.</p> <p>L'immobile è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) al foglio 21, particella 264, subalterno 10.</p> <p>Antistante il fabbricato è presente uno slargo adibito a parcheggio, utilizzato prevalentemente dai residenti.</p> <p>L'appartamento ha una superficie di circa 92 mq calpestabili ed è composto da ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e n. 2 camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di balconi: il balcone a servizio della cucina affaccia sulla corte interna del fabbricato, mentre i restanti balconi affacciano sulle vie del centro abitato.</p> <p>Lo stato manutentivo dell'immobile può definirsi mediocre; le finiture interne risultano non di pregio e coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione del fabbricato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pescara il 27/06/2016
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 1289
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 172.500,00
Interessi: € 7.500,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: Anzideo Stefano
Data: 23/06/2016
N° repertorio: 1359
N° raccolta: 984

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 26/06/2025
Reg. gen. 10793 - Reg. part. 7942
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura