

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Aggiornamento STATO DI OCCUPAZIONE

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
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	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	15

All'udienza del 12/03/2025, il sottoscritto Arch. Bocola Oriana, con studio in Via Celestino V, 10 - 65129 - Pescara (PE), email bocola.oriانا@tiscali.it, PEC oriana.bocola@archiworldpec.it, Cell. 3358245460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2025 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) - Viale San Vincenzo n.93/A, interno 8, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo, int.8, porzione di un fabbricato condominiale denominato Regina di Fiori, sito in fraz. Cerratina - Pianella (PE), viale San Vincenzo n.93/A.

L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: una zona giorno con ingresso e angolo cottura e una zona notte con due camere e un bagno. L'unità è inoltre dotata di due balconcini a Sud e a Ovest e una loggia ad angolo di ca. 9 mq sul fronte principale.

Il Condominio, composto da dieci unità immobiliari tra piano terra e piano primo, è servito da un unico vano scala con accesso dalla facciata nord. Su detto lato vi è l'ingresso al parcheggio privato recintato ad uso dei condòmini. Nei pressi dell'immobile è disponibile una colonna per ricarica di veicoli elettrici e un distributore di acqua comunale.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada provinciale che delimita il centro della frazione di Cerratina dalle aree agricole. Il fabbricato è ubicato in una zona collinare lungo la Val Pescara in un contesto tranquillo e a poca distanza sia da Chieti che da Pescara, a ca. 3 km dal casello autostradale; strade a basso flusso di traffico, in area prettamente residenziale a bassa densità e terziaria.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino a due atti di compravendita dei terreni sui quali si è proceduto a realizzare il fabbricato: il primo trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara il 04/06/2004 ai nn.8918/6096, acquistato da **** Omissis ****, il secondo trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara il 04/06/2004 ai nn.8917/6095 acquistato dalla stessa Ditta. Entrambi di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile né il certificato di residenza.
Tali documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e allegati alla perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.27, part.1428, sub.12 confina: a est con vano scala e sub.11 di altra ditta; a nord con sub.13 di altra ditta ; a sud con distacco confine lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,70 m	1
Balcone Sud	3,18 mq	3,66 mq	0,25	0,92 mq	2,70 m	1
Balcone Ovest	5,46 mq	6,11 mq	0,25	1,53 mq	2,70 m	1
Loggia Nord	9,64 mq	10,37 mq	0,40	4,15 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				76,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la Superficie Convenzionale di 76,00 mq

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1999 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 960 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 71 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 2,51
Dal 03/06/2004 al 27/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1428 Categoria EU Superficie catastale 1317 mq
Dal 27/01/2009 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1428 Categoria EU Superficie catastale 987 mq
Dal 25/06/2009 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1428, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq mq Rendita € 299,55 Piano 1
Dal 17/12/2015 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1428, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 299,55 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il 27/01/2009 è stato introdotto il tipo mappale. Nelle annotazioni di immobile: comprende il fg.27 part.963,966

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urba	27	1428	12		A2	2	4 vani	74 mq	299,55 €	1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Si segnala che esiste un diritto di abitazione sull'immobile pignorato con trascrizione n.7424/5127 del 17/05/2021:

Atto giudiziario da Sentenza di divorzio con assegnazione casa coniugale del 17/12/2015 n.rep.2254 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Si segnala inoltre un Contratto di comodato di beni mobili tra **** Omissis **** (comodatario) e **** Omissis **** (comodante) registrato a Pescara il 26/08/2020 al n.2978 serie 3.

Aggiornamento in STATO DI OCCUPAZIONE

STATO CONSERVATIVO

La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso che presenta porzioni in legno da trattare o telai e cerniere da sistemare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.

PARTI COMUNI

Le parti in comune con le altre unità immobiliari sono: il vano androne con gradinata, un locale tecnico al piano terra, la corte comune antistante l'ingresso indicate come BNCN sub.1, il parcheggio recintato individuato come BCNC sub.2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni in c.a., graticcio di travi rovesce (fonte: collaudo statico);

Strutture verticali: telaio in cemento armato;

Solai: misto in latero-cemento, con travetti in c.a.p.;

Copertura: copertura a falde inclinate con solaio del tipo misto in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole portoghesi su guaina bituminosa ardesiata e pannello isolante;

Pareti esterne: muratura a cassetta, con interposta intercapedine coibentata esternamente finita con rivestimento in materiale plastico a buccia fine;

Pareti interne: mattoni forati in laterizio intonacate e tinteggiate; doppio tavolato di mattoni forati per divisori interni;

Pavimentazione interna: parquet e monocottura;

Rivestimenti: ceramica sulle pareti del bagno;

Sanitari: in ceramica bianca;

Infissi esterni: in Douglas con doppio vetro termico persiane in legno; porta d'ingresso blindate;

Infissi interni: porte in legno in noce;

Soffitti: intonacati e tinteggiati;

Altezza utile: 2,70 mt;

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto termico autonomo con caldaia

murale e radiatori in alluminio e impianto a gas originari di costruzione (2009). Si aggiunge impianto di condizionamento con unità split nella zona giorno e nella zona notte con sistema di distribuzione sottotraccia;

Impianto citofonico: originari di costruzione (2005);

Balconi: parapetti in muratura tinteggiati e ringhiere con struttura in ferro, pavimento in gres;

Esposizione: N/S/O;

Scale: gradinata comune in cemento armato pavimentato con marmo, pareti tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2004 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni	03/06/2004	134068	29823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	04/06/2004	8918	6096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2004 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni	03/06/2004	134068	29823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	04/06/2004	8917	6095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/06/2009 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni	25/06/2009	139840	34666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	26/06/2009	10529	6018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I primi due atti di compravendita si riferiscono all'acquisizione delle particelle 963 e 966 da **** Omissis **** e all'acquisizione della particella 960 da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 22/11/2021
Reg. gen. 17551 - Reg. part. 2243
Quota: 1/1
Importo: € 23.201,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.610,28
Note: Contro **** Omissis **** per il diritto di abitazione - quota 1/1

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 23/01/2025

Reg. gen. 898 - Reg. part. 678

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Pescara il 18/05/2009

Reg. gen. 7990 - Reg. part. 1422

Note: Derivante da frazionamento in quota del 08/05/2009 - Notaio Bulferi Giovanni n.

rep.139732/34572 - Immobile fg.27 part.1428 - sub.12 - Capitale €.105.000 - Ipoteca €.210.000,00. A

favore della **** Omissis ****. Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00).

L'onere di cancellazione per le ipoteche giudiziali consiste nel corrispondere una somma così attualmente calcolata: 0.5% x totale importo ipotecato.

Si aggiungono a tale importo €. 35,00 per tasse ipotecarie ed €.59,00 per bollo.

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

L'annotazione ad iscrizione deriva da:

Iscrizione nn.11448/2425 del 02/07/2025 - Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/07/2008 n. rep. 138965/33891 - notaio Bulferi Giovanni Pescara, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Gravante sulle particelle 960-963-966, fg.27.

A margine risultano ulteriori annotazioni:

Annotazione ad iscrizione n.1420 del 18/05/2009 derivante da erogazione a saldo;

Annotazione ad iscrizione n.1423 del 18/05/2009 derivante da ammortamento parziale.

N.B. La Banca popolare di Ancona SPA ora è Intesa Sanpaolo SPA.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona D2 "produttiva e terziaria di espansione" del PRG vigente – azzonamento Cerratina, del comune di Pianella. L'area su cui insiste il fabbricato è stata interessata da un Programma Complesso di iniziativa privata di cui al capo III art.9 del Regolamento Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato residenziale in attuazione di un Programma Complesso ad iniziativa privata, come da convenzione preliminare rep.1494 registrata a Pescara in data 08/01/2008 al n.1351.

In data 07/02/2008 il comune di Pianella autorizzava il PdC n.5/2008 come da richiesta della ditta **** Omissis ****. In data 14/02/2008 si comunicava l'inizio dei lavori.

con il PdC n.18/2009 si autorizzava una variante in corso d'opera. Il progetto depositato era costituito da un piano terra e primo a destinazione residenziale e un piano sottotetto a locale di sgombero. Il piano terra, costituito da 5 unità con aree esterne di pertinenza e il piano primo con cinque unità, di cui tre collegate internamente ai locali di sgombero del sottotetto, con copertura a due falde.

In data 27/03/2009 veniva certificato il collaudo statico delle strutture e in data 02/04/2009 veniva comunicata la fine dei lavori.

In data 30/06/2011 veniva dichiarata l'agibilità del fabbricato n.13/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE ma risulta scaduto.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo si è rilevato che esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si specifica che l'APE seppur esistente risulta scaduto, in quanto certificato il 4 gennaio del 2011 e scaduto nel 2021.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo il bilancio preventivo 2025, presentato dall'Amministratore pro tempore, l'esecutato deve versare la somma di € 889,47 con in aggiunta un ulteriore debito relativo al saldo dell'anno 2024, comprensivo di rate non pagate per un importo complessivo di €. 4.598,88. Questo importo comprende la somma dei saldi consuntivi risalenti fino al 2020, con nello specifico:

-saldo consuntivo anno 2024 € 1.393,37;

-saldo consuntivo anno 2023 € 490,79.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Viale San Vincenzo n.93/A, interno 8, piano 1
Appartamento posto al piano primo, int.8, porzione di un fabbricato condominiale denominato Regina di Fiori, sito in fraz. Cerratina – Pianella (PE), viale San Vincenzo n.93/A.

L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: una zona giorno con ingresso e angolo cottura e una zona notte con due camere e un bagno. L'unità è inoltre dotata di due balconcini a Sud e a Ovest e una loggia ad angolo di ca. 9 mq sul fronte principale.

Il Condominio, composto da dieci unità immobiliari tra piano terra e piano primo, è servito da un unico vano scala con accesso dalla facciata nord. Su detto lato vi è l'ingresso al parcheggio privato recintato ad uso dei condòmini. Nei pressi dell'immobile è disponibile una colonna per ricarica di veicoli elettrici e un distributore di acqua comunale.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada provinciale che delimita il centro della frazione di Cerratina dalle aree agricole.

Il fabbricato è ubicato in una zona collinare lungo la Val Pescara in un contesto tranquillo e a poca distanza sia da Chieti che da Pescara, a ca. 3 km dal casello autostradale; strade a basso flusso di traffico, in area prettamente residenziale a bassa densità e terziaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1428, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato.

L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2024 - semestre 2 per la zona Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE - per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 540,00 €/mq fino ad un massimo di 810,00 €/mq.

Il cespite in oggetto è inserito sul limite della fascia OMI su indicata, mentre il fabbricato che appartiene allo stesso comparto di costruzione è inserito nella zona Suburbana/FRAZIONI CERRATINA E CASTELLANA E ZONE LIMITROFE che, per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori da un minimo di 700,00 €/mq a un massimo di 1.050€/mq.

Si ritiene pertanto, per assimilazione, che sia congruo riferirsi a questa fascia OMI confinante come base di partenza.

Il borsino Immobiliare presenta per immobili con le medesime caratteristiche di quello in oggetto un range di valori di poco superiore.

Nello stesso fabbricato condominiale è stato valutato un immobile duplex di maggiori dimensioni a ca. €.90.000, mentre sul territorio si rilevano valutazioni per trilocali al piano terra, di simile metratura e anno di costruzione, che si attestano su un prezzo di ca. €.80.000.

Applicando dei coefficienti correttivi di merito quali, l'appartenenza alla classe energetica B all'origine della costruzione e di demerito, in quanto si tratta di un immobile non libero, si può indicare per l'unità immobiliare d'interesse un valore complessivo di €.85.000, per un valore medio unitario di ca. 1.118,46 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pianella (PE) - Viale San Vincenzo n.93/A, interno 8, piano 1	76,00 mq	1.118,46 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
Valore di stima:					€ 85.000,00

Valore finale di stima: € 85.000,00

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.

Pescara, li 20/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bocola Oriana

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di primo accesso
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche - visura attuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - stralcio mappa - Dimostrazione subalterni - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco formalità - Note - Atto di compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso atti presso il Comune di Pianella
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - PdC 5/2008_Inizio lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - PdC 18/2009_elaborati grafici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Agibilità - Fine lavori - Collaudo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificazioni impianti - APE
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Zone OMI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Viale San Vincenzo n.93/A, interno 8, piano 1

Appartamento posto al piano primo, int.8, porzione di un fabbricato condominiale denominato Regina di Fiori, sito in fraz. Cerratina – Pianella (PE), viale San Vincenzo n.93/A.

L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: una zona giorno con ingresso e angolo cottura e una zona notte con due camere e un bagno. L'unità è inoltre dotata di due balconcini a Sud e a Ovest e una loggia ad angolo di ca. 9 mq sul fronte principale.

Il Condominio, composto da dieci unità immobiliari tra piano terra e piano primo, è servito da un unico vano scala con accesso dalla facciata nord. Su detto lato vi è l'ingresso al parcheggio privato recintato ad uso dei condòmini. Nei pressi dell'immobile è disponibile una colonna per ricarica di veicoli elettrici e un distributore di acqua comunale.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada provinciale che delimita il centro della frazione di Cerratina dalle aree agricole. Il fabbricato è ubicato in una zona collinare lungo la Val Pescara in un contesto tranquillo e a poca distanza sia da Chieti che da Pescara, a ca. 3 km dal casello autostradale; strade a basso flusso di traffico, in area prettamente residenziale a bassa densità e terziaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1428, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona D2 "produttiva e terziaria di espansione" del PRG vigente – azzonamento Cerratina, del comune di Pianella. L'area su cui insiste il fabbricato è stata interessata da un Programma Complesso di iniziativa privata di cui al capo III art.9 del Regolamento Comunale.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Viale San Vincenzo n.93/A, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1428, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	La realizzazione del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata conclusa nel 2009, pertanto si può definire di recente costruzione. L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione a meno di qualche infisso che presenta porzioni in legno da trattare o telai e cerniere da sistemare. Per quanto riguarda gli impianti, dell'epoca di costruzione, non si rilevano anomalie.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo, int.8, porzione di un fabbricato condominiale denominato Regina di Fiori, sito in fraz. Cerratina - Pianella (PE), viale San Vincenzo n.93/A. L'unità immobiliare di ca. 60 mq calpestabili è composta da: una zona giorno con ingresso e angolo cottura e una zona notte con due camere e un bagno. L'unità è inoltre dotata di due balconcini a Sud e a Ovest e una loggia ad angolo di ca. 9 mq sul fronte principale. Il Condominio, composto da dieci unità immobiliari tra piano terra e piano primo, è servito da un unico vano scala con accesso dalla facciata nord. Su detto lato vi è l'ingresso al parcheggio privato recintato ad uso dei condòmini. Nei pressi dell'immobile è disponibile una colonna per ricarica di veicoli elettrici e un distributore di acqua comunale. Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge lungo una strada provinciale che delimita il centro della frazione di Cerratina dalle aree agricole. Il fabbricato è ubicato in una zona collinare lungo la Val Pescara in un contesto tranquillo e a poca distanza sia da Chieti che da Pescara, a ca. 3 km dal casello autostradale; strade a basso flusso di traffico, in area prettamente residenziale a bassa densità e terziaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato sig. **** Omissis ****		