

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sacrini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18

<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 116.325,00</b> .....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 169.116,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 126	
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T.....	27



All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Sacrini Leonardo, con studio in Via Tiburtina, 304 - Pescara (PE), email leonardosacrini@libero.it, Tel. 085 43 10 891 - 085 43 11 309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE CARULLO, 78, EDIFICIO GARDENIA, PIANO 1**

Appartamento al primo piano e due posti auto scoperti al piano terra

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.

Appartamento, parte del complesso immobiliare in strada Colle Carullo, palazzina Gardenia.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MARCO POLO, 62, PIANO T**

Ufficio al piano terra con w.c. e deposito piano soppalco

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, 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)

CONFINI

appartamento al primo piano confinante con prop. condominale su due lati, #Di Marco Paolo# #D'Attanasio Lorella#

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,40 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1°
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1998 al 07/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 2160 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00
Dal 07/01/2002 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 2160 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 00
Dal 02/04/2004 al 11/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 11/12/2006 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 05/04/2007 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 05/04/2007 al 14/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 14/07/2016 al 14/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 14/07/2016 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2421	14	3	A2	2	4	65 mq	506,13 €	1°	
	35	2421	21	3	C6	1	10	10 mq	12,91 €	T	
	35	2421	22	3	C6	1	10	10 mq	12,91 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in ottimo stato conservativo, buone le finiture, pavimentazione in ceramica, infissi in legno con doppio vetro e tapparella in plastica, porta ingresso blindata, riscaldamento autonomo con Fan Coil e split, Boiler per produzione acqua calda sanitaria.

### PARTI COMUNI

le parti comune sono quelle condominiali, cortile al piano terra, vano scala.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione Nord-Est;  
 Altezza interna utile ml.2,70;  
 Strutture verticali in cemento armato e tamponatura di mattoni forati;  
 Solai latero-cementizi;  
 Pareti esterne ed interne in muratura di mattoni forati;  
 Pavimentazione interna in mattonelle di ceramica in ottimo stato;  
 Infissi esterni ed interni: porte tamburate interne, porta ingresso blindata, finestre in legno con doppio-vetro e tapparella in plastica;  
 Impianti presenti: elettrico, idrico, termico costituito da Fan Coil con motore elettrico e boiler acqua calda;  
 Posto auto: n.2 posti auto scoperti esclusivi su area condominiale  
 Dotazioni condominiali

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato dalla moglie dell'unico socio della MDF IMMOBILIARE S.A.S., società esecutata, sig.# # il quale ha dichiarato in sede di verbale di accesso, che la moglie occupa l'appartamento in modo bonario senza contratto e senza versare nessun canone.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2002 al 13/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pasquale Rozzi	07/01/2002	182690	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	18/01/2002	732	595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/01/2002 al 13/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pasquale Rozzi	07/01/2002	182690	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	18/01/2002	730	593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2006 al 12/04/2007	**** Omissis ****	<b>Rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pantalone Maria Balice	05/04/2004	7087	4583
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RRII	12/04/2007	7087	4583		

		Pescara		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 05/04/2007 al 18/07/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Dott. Pantalone Maria Balice	05/04/2007	3371
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Conservatoria RRII Pescara	12/04/2007	7087
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 14/07/2016 al 17/06/2024	**** Omissis ****	<b>Mutamento Ragione Sociale</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Dott. Michele Albergo	14/07/2016	41469
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Conservatoria RRII Pescara	18/07/2016	8849
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

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.

Si rimanda alla relazione notarile allegata alla proceduta redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/12/2006  
Reg. gen. 26580 - Reg. part. 6353  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/07/2010  
Reg. gen. 11373 - Reg. part. 2743  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/03/2014  
Reg. gen. 2221 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 19.521,35
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 04/05/2016  
Reg. gen. 5311 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.850,46

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 17/06/2024  
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 6624  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**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 cancellazione di n.4 iscrizioni n.1 Verbale di Pignoramento 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:

-iscrizione ipoteca volontaria n.26580/6353 del 13/12/2006 = €. 35,00

-iscrizione ipoteca volontaria n.11373/2743 del 01/07/2010 = €. 35,00

-iscrizione ipoteca giudiziale n.2221/238 del 03/03/2014 = €. 262,00

-iscrizione ipoteca giudiziale n.5311/823 del 04/05/2016 = €. 262,00

-trascr. verb. di pignoramento n.9132/6624 del 17/06/2024 = €. 294,00

TOTALE oneri di cancellazione = €. 888,00

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è denominato GARDENIA ed è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n.726/02 del 28/11/2002 e n.351/05 del 03/10/2005.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 65,00

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T

**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**

Immobile a destinazione ufficio a confine con via Marco Polo, cortile condominiale, vano scala condominiale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	84,00 mq	92,40 mq	1	92,40 mq	2,15 m	T
Soppalco praticabile	32,20 mq	35,40 mq	0,20	7,08 mq	1,95 m	Soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la divisione in due uffici si potrebbe attuare con la naturale divisione del vano scala condominiale e con due entrate separate e indipendenti ma comporterebbe la formazione di un bagno per la parte anteriore su via M. Polo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2005 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 472, Sub. 20, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 2.601,65 Piano T
Dal 08/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 2.601,65 Piano T
Dal 05/04/2007 al 14/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 2.601,65 Piano T
Dal 14/07/2016 al 19/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 2.601,65 Piano T
Dal 19/07/2016 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 2.601,65 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	429	12	2	A10	3	6,5	147.00 mq	2601,65 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa è stata eseguita d'ufficio una modifica dell'identificativo mappa del 08/06/2005 da particella 472 sub.20 a particella 429 sub.12



## STATO CONSERVATIVO

---

L'ufficio internamente è in ottimo stato conservativo, buone le finiture, pavimentazione in parquet prefinito, infissi in legno, porta ingresso blindata, riscaldamento autonomo con Pompa di Calore e split.

Si precisa che il fabbricato di cui l'immobile fa parte, sul prospetto di via Marco Polo, ai piani superiori risulta in pessime condizioni, in particolare si notano i balconi con gli intonaci ammalorati e quasi integralmente distaccati.

## PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni solo il cortile esterno utile per 1 o 2 posti auto, ma non è regolamentato dal condominio che non è costituito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord

Altezza interna utile variabile da ml.2.15 sotto il soppalco a ml.4.30

Str. verticali: muratura di mattoni;

Solai: soppalco in acciaio e legno

Pareti esterne ed interne: interni in muratura intonacate, la parete esterna su via M.Polo è rivestita in travertino;

Pavimentazione interna: parquet in listoni in ottimo stato;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio, porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico ai due bagni, termico con pompa di calore e split interni

Terreno esclusivo: posto auto posteriore non esclusivo, su area comune

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Gli uffici attualmente sono occupati dalla società PUBBLI\_ARTIST, e come dichiarato dell'unico socio della MDF IMMOBILIARE S.A.S., società esecutata, sig.# #, non esiste un contratto di affitto, la società non versa nessun canone ma si occupa solo di pagare le utenze.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1999 al 13/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pasquale Rozzi	17/12/1999	168859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	30/12/1999	16070	10460
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/01/2001 al 13/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pasquale Rozzi	30/01/2001	177034	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	05/02/2001	1523	1092
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2006 al 12/04/2007	**** Omissis ****	<b>Rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pantalone Maria Balice	05/04/2007	3371	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	12/04/2007	7087	4583
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 05/04/2007 al 18/07/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Pantalone Maria Balice	05/04/2007	3371	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	18/07/2016	8849	5809
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/07/2016 al 17/06/2024	**** Omissis ****	<b>mutamento ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Michele Albergo	14/07/2016	41469	21581
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RRII Pescara	18/07/2016	8849	5809
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si rimanda alla relazione notarile allegata alla procedura redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 24/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/12/2006  
Reg. gen. 26580 - Reg. part. 6353  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/07/2010  
Reg. gen. 11373 - Reg. part. 2743  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/03/2014  
Reg. gen. 2221 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 19.521,35
- **Ipoteca Riscossione** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo  
Iscritto a Pescara il 24/10/2017  
Reg. gen. 14615 - Reg. part. 2227  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.179,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.589,96

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 17/06/2024  
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 6624  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di n.1 iscrizione 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:

-iscrizione ipoteca riscossione n.14615/2227 del 24/10/2017 = €.262,00

Per le altre iscrizioni da cancellare si rimanda al LOTTO N.1 con l'importo delle iscrizioni da cancellare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile al piano terra, oggetto di stima, è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, i locali uso ufficio sono stati legittimati da CONCESSIONE EDILIZIA IN SANTAORIA n.6981 del 07/06/2005 per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

come dichiarato dal debitore esecutato non ci sono oneri condominiali.

## 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.

Sono stati costituiti due lotti distinti: LOTTO N.1 appartamento in Pescara, strada Colle Carullo, 78 1° piano -

LOTTO N.2 ufficio in Pescara al piano terra in via Marco Polo, 62.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 1  
Appartamento al primo piano e due posti auto scoperti al piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 21, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 116.325,00

Metodo di stima utilizzato sintetico-comparativa, considerando la zona ove sorge l'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione, l'esposizione e presenza o meno di opere di urbanizzazione e servizi. L'immobile è ubicato in una zona periferica di Pescara, ma comunque zona ben urbanizzata e con servizi. L'Appartamento al piano primo, fa parte di un fabbricato realizzato nel 2005, le finiture sono buone, pavimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, tapparella in plastica, porte interne in legno tamburato, porta ingresso blindata. Gli impianti sono tutti in ottimo stato, elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con pompa di calore. Inoltre sono disponibili n.2 posti auto scoperti esclusivi sul cortile condominiale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 1	77,55 mq	1.500,00 €/mq	€ 116.325,00	100,00%	€ 116.325,00
				Valore di stima:	€ 116.325,00

Valore di stima: € 116.325,00

**Valore finale di stima: € 116.325,00**

La stima del fabbricato è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie dell'appartamento. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione del fabbricato di cui l'appartamento fa parte.

Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T  
 Ufficio al piano terra con w.c. e deposito piano soppalco  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 169.116,00

Metodo di stima utilizzato sintetico-comparativa, considerando la zona ove sorge l'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione, l'esposizione e presenza o meno di opere di urbanizzazione e servizi. L'immobile è ubicato in una zona semicentrale di Pescara, zona molto urbanizzata e con tutti i servizi disponibili nelle vicinanze. I locali ufficio sono al piano terra e fanno parte di un fabbricato realizzato negli anni '60, dispone di due ingressi uno principale dalla via Marco Polo e l'altro secondario dal cortile interno, in due zone ci sono dei soppalchi con altezza di ml. 1.95 con destinazione a deposito e wc. Le finiture sono buone, l'ufficio risulta ristrutturato, pavimenti in listoni di parquet, infissi in alluminio con vetro doppio, porte interne in legno tamburato. L'ingresso sulla via M.Polo è particolarmente curato in quanto esternamente la parete è rivestita in travertino, la porta di ingresso è blindata rivestita in legno.

Si precisa però, che il fabbricato di cui l'immobile fa parte, sul prospetto di via Marco Polo, ai piani superiori risulta in pessime condizioni, in particolare si notano i balconi con gli intonaci ammalorati e quasi integralmente distaccati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T	99,48 mq	1.700,00 €/mq	€ 169.116,00	100,00%	€ 169.116,00
				Valore di stima:	€ 169.116,00

Valore di stima: € 169.116,00

**Valore finale di stima: € 169.116,00**

La stima del fabbricato è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie dell'appartamento. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione del fabbricato di cui l'appartamento fa parte, ovvero una zona ben urbanizzata e con tutti i servizi.

Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari.

Si precisa che la società esecutata #M& C.# è composta da due soci; il socio accomandatario, responsabile dell'impresa, ## deceduto in data 02/10/2016, e il socio accomandante # # pertanto la visura Camerale eseguita in data 01/03/25 non risulta ancora aggiornata in quanto sono presenti entrambi i soci.

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 04/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sacrini Leonardo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Foto - foto esterne via Colle Carullo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 5 Foto - foto interne via Colle Carullo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 2 Foto - foto esterne via Marco Polo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 5 Foto - foto interne via Marco Polo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali via Colle Carullo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria Catastale via Marco Polo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica p.lla 2421 sub.14 (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica p.lla 2421 sub.21 (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica p.lla 2421 sub.22 (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - nota atto di provenienza (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - nota rettifica atto di provenienza (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale via Colle Carullo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale via Marco Polo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Conc. Edilizia in Sanatoria via Marco Polo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Conc. Edilizia di via Colle Carullo (Aggiornamento al 24/02/2025)



- ✓ N° 1 Google maps - ubicazione immobile via Colle Carullo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - ubicazione immobile via Marco Polo (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura CCIAA di Chieti Pescara (Aggiornamento al 01/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di morte (Aggiornamento al 04/02/2025)



**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 1  
Appartamento al primo piano e due posti auto scoperti al piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 21, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 116.325,00**

**LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T  
Ufficio al piano terra con w.c. e deposito piano soppalco  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 169.116,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.325,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Strada Colle Carullo, 78, edificio Gardenia, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 21, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 2421, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	77,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in ottimo stato conservativo, buone le finiture, pavimentazione in ceramica, infissi in legno con doppio vetro e tapparella in plastica, porta ingresso blindata, riscaldamento autonomo con Fan Coil e split, Boiler per produzione acqua calda sanitaria.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al primo piano e due posti auto scoperti al piano terra		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.116,00**

Bene N° 2 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - via Marco Polo, 62, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 429, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	99,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'ufficio internamente è in ottimo stato conservativo, buone le finiture, pavimentazione in parquet prefinito, infissi in legno, porta ingresso blindata, riscaldamento autonomo con Pompa di Calore e split. Si precisa che il fabbricato di cui l'immobile fa parte, sul prospetto di via Marco Polo, ai piani superiori risulta in pessime condizioni, in particolare si notano i balconi con gli intonaci ammalorati e quasi integralmente distaccati.		
<b>Descrizione:</b>	Ufficio al piano terra con w.c. e deposito piano soppalco		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE CARULLO, 78, EDIFICIO GARDENIA, PIANO 1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/12/2006  
Reg. gen. 26580 - Reg. part. 6353  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/07/2010  
Reg. gen. 11373 - Reg. part. 2743  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/03/2014  
Reg. gen. 2221 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 19.521,35
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 04/05/2016  
Reg. gen. 5311 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.850,46

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 17/06/2024  
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 6624

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA MARCO POLO, 62, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/12/2006  
Reg. gen. 26580 - Reg. part. 6353  
Quota: 1/1  
Importo: € 430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/07/2010  
Reg. gen. 11373 - Reg. part. 2743  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/03/2014  
Reg. gen. 2221 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 19.521,35
- **Ipoteca Riscossione** derivante da Ruolo Addebito Esecutivo  
Iscritto a Pescara il 24/10/2017  
Reg. gen. 14615 - Reg. part. 2227  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.179,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.589,96

**Trascrizioni**



• **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 17/06/2024

Reg. gen. 9132 - Reg. part. 6624

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

