

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Formica Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.182,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 27/12/2025, il sottoscritto Geom. Formica Maurizio, con studio in Via Venezia, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email maurizio@studioformica.it, PEC maurizio.formica@geopec.it, Tel. 335373105, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Savonarola n. 4, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 42.491962;14.124387)

appartamento al piano terra con corte esclusiva facente parte di un edificio composto da due unità immobiliari residenziali

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 Montesilvano (PE) - via Savonarola n. 4, interno 1, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che l'esecutato non era coniugato al momento dell'acquisto dell'immobile

CONFINI

l'appartamento confina con via Savonarola, altre ditte catastali **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,95 m	terra
Cortile con accesso carrabile	150,00 mq	150,00 mq	0,15	22,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il cortile ha accesso carrabile dalla strada pubblica con possibilità di parcheggio di almeno due automobili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2003 al 01/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. f, Fg. 15, Part. 382, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 244,28 Piano terra
Dal 01/12/2003 al 20/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 15, Part. 382, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 120 mq

	Rendita € 244,28 Piano TERRA
--	---------------------------------

IL titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	15	382	17	2	A3	2	5.5	120 mq	244,28 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

sussiste corrispondenza catastale a seguito della presentazione da parte del sottoscritto CTU di un DOCFA per diversa distribuzione di opere interne prot. 29246 del 11/03/2026. si allega ricevuta con planimetria aggiornata.

PRECISAZIONI

SIA ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE CHE ALL'ESTERNO SULL'AREA CORTILIZIA DI PROPRIETA' L'ESECUTATO CONSERVA MATERIALI VARI DA RIMUOVERE A SUA CURA E SPESE PRIMA DELLA CONSEGNA DELL'IMMOBILE AL NUOVO ACQUIRENTE.

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN DISCRETE CONDIZIONI DI STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

l'unità immobiliare ha diritto alla corte comune **** Omissis **** per l'accesso al fabbricato ed ha diritto di passaggio sulla corte esclusiva #sub 9# come da titolo di provenienza trascritto a Pescara n. 17937 R.G. 12100 R.P. del 03/12/2003

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU' A FAVORE DIRITTO DI PASSAGGIO SULLA PARTICELLA 382 SUB 9 DEL FOGLIO 15

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

edificio di vecchia costruzione costituito da struttura portante in muratura, tramezzi in laterizio, solaio in laterizio, intonaco al civile interno ed esterno, pavimenti in gres ceramico, porte interne in legno tamburato, portone blindato, infissi in alluminio con doppio vetro e zanzariere, riscaldamento autonomo con caldaia murale esterne e termosifoni in ghisa, copertura a tetto, recinzione in muratura, pavimentazione esterna in gres ceramico, giardino non curato; l'accessorio in legno è da demolire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'appartamento e la corte esclusiva sono utilizzati attualmente come deposito di materiali per uso privato dell'esecutato/proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2002 al 03/12/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALBERGO MICHELE	08/02/2022	19831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PE	12/02/2002		1762-1763-1764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PE	20/02/2002		
Dal 03/12/2003 al 20/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CANTAMAGLIA FLAMINIA	01/12/2003	5095	1957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	03/12/2003	17937	12100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PE			

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.

l'atto di provenienza è stato REPERITO DAL CTU e verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PE aggiornate al 20/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PE il 28/09/2007
Reg. gen. 18727 - Reg. part. 3712
Quota: 1/1
Importo: € 318.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.000,00
Rogante: D'AMBROSIO MASSIMO
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 102666
N° raccolta: 18723
- **IPOTECA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PE il 02/10/2017
Reg. gen. 13386 - Reg. part. 1992
Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 26.338,40
Rogante: TRIBUNALE
Data: 23/09/2013
N° repertorio: 2232
N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a PE il 05/08/2026
Reg. gen. 12239 - Reg. part. 9032
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 nel CANCELLARE LE FORMALITA' e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: EURO 294 ISCRIZIONE LEGALE, EURO 35 ISCRIZIONE VOLONTARIA, EURO 294 PIGNORAMENTO PER UN TOTALE DI EURO 623,00 SALVO ERRORE & OMISSIONI.

NORMATIVA URBANISTICA

trattasi di un edificio realizzato su area urbana normata dal vigente PRG in zona B4 Art. 38 NTA dotata di tutti i servizi primari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

LICENZA EDILIZIA DEL 02/08/1968 PER COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMIGLIARE
LICENZA EDILIZIA DEL 05/04/1973 PER VARIANTE
CONCESSIONE EDILIZIA N. 716 DEL 03/01/1981 PER RECINZIONE
CONCESSIONE EDILIZIA N. 8301 DEL 19/01/2000 PER RISTRUTTURAZIONE INTERO IMMOBILE
ABITABILITA' DEL 20/01/1975;
ABITABILITA' DEL 09/02/1976.

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.

DAL CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO RILEVATO IN DATA 23/01/2026 ED IL GRAFICO ALLEGATO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO (CONCESSIONE EDILIZIA N. 8301 DEL 19/01/2000), REPERITO PRESSO L'ARCHIVIO DEI PROGETTI EDILIZI DEL COMUNE DI MONTESILVANO UNITAMENTE AD ALTRI TITOLI PRECEDENTI, SI RILEVA:

ASSENZA DEL MANUFATTO USO MAGAZZINO PRESENTE SULLA CORTE ESCLUSIVA IL QUALE DEVE QUALIFICARSI ABUSIVO E NON IDONEO ALLA SANATORIA EDILIZIA POICHE MANCANO LE DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI (SI ALLEGA COMPUTO METRICO PER DEMOLIZIONE);

LA FINESTRA DELLA CUCINA VERSO LA CORTE COMUNE E STATA TRASFORMATA IN PORTA-FINESTRA (SANATORIA AMMISSIBILE);

IL W.C. E STATO ALLARGATO A DISCAPITO DELLA CAMERA ADIACENTE PER CIRCA TRENTA CM. (SANATORIA AMMISSIBILE);

LE MISURE ESTERNE DEL FABBRICATO SONO CORRISPONDENTI ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO, MA LE PARETI PORTANTI SONO PIU SPESE DI QUANTO RIPORTATO NEI GRAFICI DI PROGETTO (SANATORIA AMMISSIBILE);

IL VANO SCALA ANTISTANTE L'INGRESSO PREVISTO NEI GRAFICI DI PROGETTO, NON E STATO REALIZZATO (SANATORIA AMMISSIBILE);

LA RECINZIONE NON CORRISPONDE AL PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 716 DEL 03/01/1981 (SANATORIA AMMISSIBILE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

APPARTAMENTO CORTILE ED IMPIANTI - TUTTO AUTONOMO -

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 Montesilvano (PE) - via Savonarola n. 4, interno 1, piano T appartamento al piano terra con corte esclusiva facente parte di un edificio composto da due unità immobiliari residenziali

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 382, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 143.100,00

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.

Il costo per la regolarizzazione degli abusi edilizi e per la demolizione del manufatto abusivo ammontano a €. 1.896,00 (compreso onorari, CIPAG, IVA e versamenti dovuti PER DIRITTI E OBLAZIONE) + €. 2.022,00 (compreso IVA per la demolizione), per un totale di € 3918,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - via Savonarola n. 4, interno 1, piano T	132,50 mq	1.080,00 €/mq	€ 143.100,00	100,00%	€ 143.100,00
Valore di stima:					€ 143.100,00

Valore di stima: € 143.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.918,00	€

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.

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.

Montesilvano, li 20/03/2026

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Formica Maurizio

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMPUTO METRICO (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLN (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO SUB (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ Planimetrie catastali - PLN PRECEDENTE NON CONFORME (Aggiornamento al 06/11/2003)
- ✓ Altri allegati - RICEVUTA VARIAZIONE CATASTO (Aggiornamento al 11/03/2026)



✓ N° 1 Visure e schede catastali - STORICA (Aggiornamento al 13/03/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Savonarola n. 4, interno 1, piano T appartamento al piano terra con corte esclusiva facente parte di un edificio composto da due unità immobiliari residenziali
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 382, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: trattasi di un edificio realizzato su area urbana normata dal vigente PRG in zona B4 Art. 38 NTA dotata di tutti i servizi primari.

Prezzo base d'asta: € 139.182,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.182,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Savonarola n. 4, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 382, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	132,50 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI TROVA IN DISCRETE CONDIZIONI DI STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	appartamento al piano terra con corte esclusiva facente parte di un edificio composto da due unità immobiliari residenziali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PE il 28/09/2007

Reg. gen. 18727 - Reg. part. 3712

Quota: 1/1

Importo: € 318.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 106.000,00

Rogante: D'AMBROSIO MASSIMO

Data: 26/09/2007

N° repertorio: 102666

N° raccolta: 18723

- **IPOTECA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PE il 02/10/2017

Reg. gen. 13386 - Reg. part. 1992

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Capitale: € 26.338,40

Rogante: TRIBUNALE

Data: 23/09/2013

N° repertorio: 2232

N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a PE il 05/08/2026

Reg. gen. 12239 - Reg. part. 9032

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****