

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trippini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 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  |
| Stato conservativo .....                                          | 5  |
| Parti Comuni .....                                                | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....                                         | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                        | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                         | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E. .... | 13 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 256.304,00</b> .....       | 13 |

All'udienza del 24/06/2025, il sottoscritto Arch. Trippini Mauro, con studio in Via Libertà, 37 - 65010 - Spoltore (PE), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - via raffaello 67, piano terra

## DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un locale commerciale che fa parte di un edificio condominiale di 5 piani in Pescara via raffaello 67, con area comune retrostante, situato tra il centro urbano e la zona di P.za Duca degli Abruzzi; nella zona si trovano tutti i servizi urbani.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - via raffaello 67, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

L'esecutato è proprietario di diritti di 1/1 come risulta dalla documentazione agli atti ossia certificazione notarile con visura storica e dall'atto di pignoramento immobiliare. Dall' estratto di matrimonio risulta sposato

il 7-9-1968 con nessuna annotazione.

## CONFINI

confinante con via raffaello, via donatello, proprietà condominiale

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|----------|-------|
| Magazzino                             | 115,00 mq           | 131,00 mq           | 1            | 131,00 mq                       | 271,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 131,00 mq                       |          |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 4,00                            | %        |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 136,24 mq                       |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è un locale al piano terra di un edificio a carattere residenziale a 5 piani, che ha in dotazione una area comune verso nord e ovest. Gli ingressi del locale sono in v.raffaello e nell'area condominiale e alla scala condominiale si accede da v.Raffaello.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                         |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/01/1992 al 24/08/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 244, Sub. 1<br>Categoria C2  |
| Dal 24/08/2000 al 24/08/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 244, Sub. 26<br>Categoria C2 |
| Dal 24/08/2017 al 26/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 244, Sub. 26<br>Categoria C2 |

I dati qui riportati sono estratti dalla documentazione notarile allegata con visura storica, a cui si rimanda espressamente per i dettagli

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 244   | 26   | 1                   | C2        |        | 116         | 131 mq               | 1138,27 € | TERRA |          |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

PRECISAZIONI PER IL COMPUTO. L'immobile si presenta con diversi vizi e difetti, a seguito di ristrutturazione eseguita da una ditta del condominio; si annota che esiste un contenzioso in atto tra il debitore e il creditore precedente e si precisa che i computi qui forniti non potranno essere utilizzati in altre cause, essendo qui espressi al solo fine di indicare un deprezzamento da applicare alla stima. I difetti rilevati sono per la maggior parte identificabili nella planimetria allegata. e saranno appresso descritti:

1. esfoliazione di tinteggiatura sotto finestra derivata da infiltrazioni e umidità 2. battiscopa passafili rovinato in alcuni punti 3. cartongesso a parete 4. pilastro lesionato da riparare 5. porta e controtelai smontati 6. quadro elettrico scollegato, fili scoperti e impianto elettrico da revisionare 7. mufte scure da umidità da sanare e porta mancante 8. cavi elettrici da sistemare 9. ritocchi di tinteggiature da fare in alcune piccole zone 10. battiscopa mancante in alcuni punti.

COMPUTO. Per vizi e difetti e considerando la esiguità delle quantità, si stima in maniera forfettaria indicando un costo per la revisione impianto elettrico di € 2500, la riparazione del pilastro per €. 3000, un costo a corpo per le altre voci di € 2000 e quindi in totale un costo di € 7.500. Si precisa che solo a consuntivo si potrà avere un valore reale delle riparazioni.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile e lo stato conservativo sono in generale normali; ci sono impianti e tutte le rifiniture, ma si evidenziano alcuni vizi e difetti. Vedi anche paragrafo delle precisazioni. Tra le urgenze di riparazione si evidenzia quella di un pilastro lesionato per il quale si evidenzia urgenza di riparazione e di messa in sicurezza. Il debitore non evidenzia bisogni di manutenzione al momento del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato in cui si trova l'immobile, ha come parti comuni una piccola area larga circa 5 metri verso nord e ovest

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo tradizionale

Esposizione; est, ovest

Altezza utile interna pt cm.270;

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato

Solaio di calpestio; solai in cemento armato tradizionali;

Copertura edificio: tetto a falde con travi

Manto di copertura: tegole laterizio

Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno con intonaco, e listelli in pietra decorativi, interni in laterizi forati con pareti intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica color beige chiaro

Infissi esterni ed interni: infissi esterni alluminio color nero, porte interne tamburate e laccate; porte in legno.

Volte: soffitti piani

Vano Scale edificio: vano scala dotato di ascensore

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti sono esistenti, utenze non attive in quanto gli uffici non sono operativi; impianto elettrico sottotraccia a 220 V da revisionare, impianto di riscaldamento \climatizzazione con condizionatori elettrici;

Terreno esclusivo: area comune condominiale, al momento del sopralluogo in battuto di cemento deteriorato da sistemare

Posto auto: no

Soffitta: no

IN GENERALE LE CONDIZIONI E LO STATO DI MANUTENZIONE sono da considerare normali

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento non è utilizzato, vi si trovano mobili in posizione e altri immobili accatastati in maniera causale con documenti e materiale da ufficio.

Il figlio del debitore, presente al momento del sopralluogo (vedi verbale di sopralluogo) riferisce di avere in comodato d'uso l'immobile da anni; da interrogazione all'Ufficio Registro di Pescara non ci sono contratti di locazione in essere

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo           | Proprietà         | Atti                            |
|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Dal 08/06/2021 al | **** Omissis **** | tribunale sentenza di divisione |

|                              |                   |                                       |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 18/02/2025                   |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | tribunale di pescara                  | 24/08/2017  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | conserv rr.ii. pescara                | 08/06/2021  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
| Dal 08/06/2021 al 18/02/2025 | **** Omissis **** | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>tribunale sequestro preventivo</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | trib. di pescara                      | 06/03/2020  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
| Dal 27/01/2025 al 18/02/2025 | **** Omissis **** | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | conserv rr.ii. pescara                | 24/06/2020  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | avv. maddestra di pescara             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | conserv rr.ii. pescara                | 27/01/2025  |                      |                    |
|                              |                   | <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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescara aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a pescara il 07/11/2024  
Reg. gen. 16840 - Reg. part. 2245  
Importo: € 39.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura/acquirente, consiste nei seguenti importi in relazione alla formalità da cancellare:

Per n.3 trascrizioni tra cui pignoramento immobiliare =€. 882 ; Per ipoteca giudiziarie su €.390000 =€.388  
TOTALE di circa 1300 euro (arrotondate) salvo aggiornamenti, imprevisti e ulteriori aumenti. Tale cifra è indicativa e potrebbe essere superiore; l'aggiudicatario dovrà verificare e aggiornare gli importi presso i competenti Uffici della Agenzia del Territorio.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Come da PRG del Comune di Pescara, l'immobile del fol 8 p.la 244 sub 26 è ubicato in un fabbricato che si trova in una zonizzazione identificata nella zona residenziale B3 - Completamento e recupero, che trovasi nel centro di Pescara, zona nord, come si evince dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti (vedi allegati del Prg). Volumetrie e potenzialità edificatorie sono state già tutte sfruttate. Ogni altra informazione urbanistica ed edilizia è riportata nel paragrafo della "Regolarità Edilizia"

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Le presenti note riepilogano la regolarità edilizia mentre la situazione urbanistica è riportata in altro paragrafo. Il fabbricato è stato inizialmente realizzato intorno all'anno 1968-69 come si evince dalla tipologia costruttiva e dagli atti visionati al Catasto e al Comune.

--Dall'ACCESSO AGLI ATTI al Comune effettuato dal sottoscritto, l'Ufficio ha individuato i fascicoli che saranno appresso riepilogati; si evidenzia che nei fascicoli del Comune non ci sono planimetrie o elaborati, tranne quelli del progetto del 1962:

-Autorizz. Edilizia del 8-11-61 rilasciata alla Edil Abruzzo; progetto esaminato il 18-10-61 per costruzione di palazzina in v.Raffaello angolo v.Donatello della società Edil-Abruzzo

-Autorizz. Edilizia del 18-5-62 rilasciato alla Edil Abruzzo; progetto esaminato il 8-5-62 per costruzione di accessori rimesse in v.Raffaello angolo v.Donatello della società Edil-Abruzzo

-Cila 65793/ 2024 del fabbricato per ristrutturazione facciate e altro del fabbricato in v.Raffaello angolo v.Donatello

-Permesso in sanatoria 9770 del 2023 per opere fabbricato non valutabili in termini di volume e superficie: modifiche prospettiche, ascensori, ecc

-Dichiarazione Di Abitabilità n.4065 del 24-1-63 a Arduini Gabriele per l'Impresa Edil Abruzzo, conforme al progetto approvato alla C.E. del 8-1-61

-Primo accatastamento 19-2-63 di Edil Abruzzo per l'intero edificio

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli condominiali. Per quanto riguarda gli oneri il debitore, come da estratto conto inviato dal Condominio, risulta un totale complessivo residuo di 25018 euro e risultano scadute pari a 21.004 euro

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - via raffaello 67, piano terra  
L'immobile in oggetto è un locale commerciale che fa parte di un edificio condominiale di 5 piani in Pescara via raffaello 67, con area comune retrostante, situato tra il centro urbano e la zona di P.za Duca degli Abruzzi; nella zona si trovano tutti i servizi urbani.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 244, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 286.104,00

Il criterio di stima adottato nella valutazione dell'immobile è quello del 'metodo comparativo'. Il Ctu ha applicato le adeguate rettifiche per posizione, stato di manutenzione, grado di rifiniture, presenza o meno di strade e di servizi, regolarità catastale, ecc. Il valore unitario applicato proviene da analisi di mercato, ricerche effettuate presso operatori del settore immobiliare (costruttori, tecnici, agenzie immobiliari) operanti nella zona dove ricade il bene immobile e dalla comparazione con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca Dati della Agenzia delle Entrate.

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale Pescara (PE) - via Raffaello 67, piano terra | 136,24 mq                | 2.100,00 €/mq   | € 286.104,00       | 100,00%          | € 286.104,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 286.104,00 |

Valore di stima: € 286.104,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore    | Tipo |
|-------------------------------|-----------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 7.500,00  | €    |
| Spese condominiali insolute   | 21.000,00 | €    |
| Cancellazioni formalità       | 1.300,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 256.304,00**

La stima dell'immobile deve tener conto di eventuali lavori, tasse, regolarizzazioni, ecc che determinano un deprezzamento nella stima finale dell'immobile. Sono stati qui considerati come riduttivi e quindi come deprezzamenti, i costi di computo metrico pestati per lavori (€7500), oneri condominiali(€. 21000), cancellazione formalità(€.1300). Questi elementi riduttivi nella valutazione, sono stati indicati con computi in alcuni paragrafi nella Perizia.

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.

Spoltore, li 05/06/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trippini Mauro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - via raffaello 67, piano terra  
L'immobile in oggetto è un locale commerciale che fa parte di un edificio condominiale di 5 piani in Pescara via raffaello 67, con area comune retrostante, situato tra il centro urbano e la zona di P.za Duca degli Abruzzi; nella zona si trovano tutti i servizi urbani.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 244, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da PRG del Comune di Pescara, l'immobile del fol 8 p.lla 244 sub 26 è ubicato in un fabbricato che si trova in una zonizzazione identificata nella zona residenziale B3 - Completamento e recupero, che trovasi nel centro di Pescara, zona nord, come si evince dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti (vedi allegati del Prg). Volumetrie e potenzialità edificatorie sono state già tutte sfruttate. Ogni altra informazione urbanistica ed edilizia è riportata nel paragrafo della "Regolarità Edilizia"

**Prezzo base d'asta: € 256.304,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.304,00**

| Bene N° 1 - Locale commerciale                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Pescara (PE) - via raffaello 67, piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 244, Sub. 26, Zc. 1,<br>Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 136,24 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | Le condizioni dell'immobile e lo stato conservativo sono in generale normali; ci sono impianti e tutte le rifiniture, ma si evidenziano alcuni vizi e difetti. Vedi anche paragrafo delle precisazioni. Tra le urgenze di riparazione si evidenzia quella di un pilastro lesionato per il quale si evidenzia urgenza di riparazione e di messa in sicurezza. Il debitore non evidenzia bisogni di manutenzione al momento del sopralluogo. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | L'immobile in oggetto è un locale commerciale che fa parte di un edificio condominiale di 5 piani in Pescara via raffaello 67, con area comune retrostante, situato tra il centro urbano e la zona di P.za Duca degli Abruzzi; nella zona si trovano tutti i servizi urbani.                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |