

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzotta Luigina, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.400,50</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 30/09/2024, il sottoscritto Arch. Mazzotta Luigina, con studio in Via Nicola Fabrizi 102 - 65122 - Pescara (PE), email luiginamazzotta@libero.it, PEC luigina.mazzotta@archiworldpec.it, Tel. 3479377208, Fax 085 42 12 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Fara Galeone, piano terra

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, ubicata nel Comune di Torre de' Passeri (Pe), alla via Fara Galeone al numero civico 28.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene tramite cancello pedonale posto sul fronte strada, inserito in una recinzione metallica che delimita la corte antistante l'ingresso, dotata di citofono.

Detto fabbricato attualmente è individuato al N.C.E.U. al foglio 7 part. 425 sub. 4, part. 425, sub. 6 graffate e part. 425 sub. 7; classe 3, consistenza 6 vani, rendita catast. € 309,87, categ. A/4; totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq.

La zona in cui si trova il fabbricato è posto in una zona prossima al centro storico del paese caratterizzata da costruzioni unifamiliari con giardini e orti, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e risulta pertanto ben servita e adeguatamente infrastrutturata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Dalle visure storiche dell'immobile oggetto di pignoramento risulta che esso era precedentemente identificato al Foglio 7, particella 404 sub 2, particella 425 sub 4 e Foglio 7, particella 1037 sub 2.

Tali identificativi catastali sono stati modificati a seguito di:

- frazionamento del 22/02/1993, in atti dal 12/05/1999, con divisione derivante dalla costituzione di porzioni autonome;
- successiva variazione catastale del 16/11/2005 (pratica n. PE0125791), in atti alla medesima data;
- operazione di allineamento mappe n. 22607.1/2005.

Come riportato anche nella relazione notarile, a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata agli atti, l'immobile risulta catastalmente soppresso, avendo dato origine a un nuovo identificativo del N.C.E.U., attualmente censito come segue: Foglio 7, Particella 425, Subalterni 4, 6, 7, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Superficie totale: 120 mq, Superficie escluse aree scoperte: 115 mq, Rendita catastale: € 309,87, Ubicazione: Comune di Torre de' Passeri (PE), Via Fara Galeone, piano terra.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Fara Galeone, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione notarile aggiornata e depositata in atti dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09/06/2025, evidenzia che in data 05/08/2024 ai nn.12349/8978 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in morte del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù dell'atto di compravendita del 03/06/2005 rep. 39920 racc. 11486 a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si allega alla presente perizia l'estratto di matrimonio dei coniugi esecutati.

Dalla relazione notarile depositata agli atti risulta quanto segue:

Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuta, in regime di comunione dei beni, la quota pari a 5/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Torre de' Passeri, identificato al Foglio 7, particella 404 sub 2 graffata, particella 425 sub 4 e particella 1037 sub 2, in forza di atto di compravendita del 03/06/2005, rep. n. 39920/11486, rogato dal Notaio Donatella Quartuccio.

Ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuta, ciascuno per la quota di 1/6 di piena proprietà, la titolarità del medesimo immobile sito in Torre de' Passeri (Fg. 7, part. 1037 sub 2; part. 404 sub 2; part. 425 sub 4), per successione a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 05/08/2024 ai nn. 12349/8978.

## CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento, confina a nord-ovest con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est con il vicolo; a nord-est con strada comunale via Fara Galeone.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,58 mq	120,98 mq	1	120,98 mq	3,00 m	terra
Cortile	44,05 mq	44,05 mq	0,18	7,93 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1993 al 12/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 404, Sub. 2 Categoria A4 Rendita € 309,87 Piano terra e primo
Dal 22/02/1993 al 12/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 404, Sub. 1 Categoria A4 Rendita € 309,87 Piano terra e primo
Dal 26/09/2001 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 425, Sub. 4-6-7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 120 mq; totale escluse aree scoperte 115 mq Rendita € 309,87 Piano terra Graffato si
Dal 26/09/2001 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 404, Sub. 2

		Categoria A4 Rendita € 309,87 Piano terra
Dal 03/06/2005 al 16/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 425, Sub. 4-6-7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 120; totale escluse aree scoperte 115 mq Rendita € 309,87 Piano terra Graffato si
Dal 03/06/2005 al 16/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 404, Sub. 2 Categoria A4 Rendita € 309,87 Piano terra
Dal 16/11/2005 al 27/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 425, Sub. 4-6-7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 120; totale escluse aree scoperte 115 mq Rendita € 30,87 Piano terra Graffato si

Dalle visure storiche dell'immobile oggetto di pignoramento risulta che esso era precedentemente identificato al Foglio 7, particella 404 sub 2, particella 425 sub 4 e Foglio 7, particella 1037 sub 2.

Tali identificativi catastali sono stati modificati a seguito di:

- frazionamento del 22/02/1993, in atti dal 12/05/1999, con divisione derivante dalla costituzione di porzioni autonome;
- successiva variazione catastale del 16/11/2005 (pratica n. PE0125791), in atti alla medesima data;
- operazione di allineamento mappe n. 22607.1/2005.

Come riportato anche nella relazione notarile, a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata agli atti, l'immobile risulta catastalmente soppresso, avendo dato origine a un nuovo identificativo del N.C.E.U., attualmente censito come segue: Foglio 7, Particella 425, Subalterni 4, 6, 7, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Superficie totale: 120 mq, Superficie escluse aree scoperte: 115 mq, Rendita catastale: € 309,87, Ubicazione: Comune di Torre de' Passeri (PE), Via Fara Galeone, piano terra.

Si evidenzia, infine, che il titolare catastale coincide con il titolare reale dell'immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	425	4		A4	3	6 vani	120 ; totale escluse aree scoperte mq 115 mq	309,87 €	terra	si
	7	425	6		A4						si
	7	425	7		A4						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Catasto in data 1993 risulta non conforme allo stato di fatto rilevato.

Dal rilievo effettuato, allegato alla presente perizia, sono emerse le seguenti difformità edilizie e distributive:  
 modifica delle originarie destinazioni d'uso dei vani;  
 realizzazione di un disimpegno nell'attuale zona notte;  
 apertura di una nuova porta in prossimità dell'ingresso, comunicante con l'attuale vano cucina;  
 realizzazione di una superficie residenziale di circa mq 3,00, di collegamento tra la sala e il bagno.

La sottoscritta CTU ha pertanto provveduto alla redazione del rilievo aggiornato della planimetria, riportante l'attuale configurazione degli spazi, che si allega alla presente perizia.

Dalle visure storiche dell'immobile oggetto di pignoramento risulta che esso era precedentemente identificato al Foglio 7, particella 404 sub 2, particella 425 sub 4 e Foglio 7, particella 1037 sub 2.

Tali identificativi catastali sono stati modificati a seguito di:

- frazionamento del 22/02/1993, in atti dal 12/05/1999, con divisione derivante dalla costituzione di porzioni autonome;

- successiva variazione catastale del 16/11/2005 (pratica n. PE0125791), in atti alla medesima data;  
- operazione di allineamento mappe n. 22607.1/2005.

Come riportato anche nella relazione notarile, a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata agli atti, l'immobile risulta catastalmente soppresso, avendo dato origine a un nuovo identificativo del N.C.E.U., attualmente censito come segue: Foglio 7, Particella 425, Subalterni 4, 6, 7, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Superficie totale: 120 mq, Superficie escluse aree scoperte: 115 mq, Rendita catastale: € 309,87, Ubicazione: Comune di Torre de' Passeri (PE), Via Fara Galeone, piano terra.  
Si evidenzia, infine, che il titolare catastale coincide con il titolare reale dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare in loco, sulla base delle visure catastali e sulla scorta del certificato notarile (in atti), si riferisce che non sussistono servitù, censo, livello ed usi civici sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ingresso nord- ovest

Altezza interna utile mt 3,00

Strutture verticali: muratura in mattoni

Solai: in muratura

Copertura: falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate al civile. E' presente esternamente una zoccolatura in pietra (del tipo porfido irregolare) su tutto il perimetro del fabbricato ben mantenuto.

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica di colore chiaro

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in PVC color noce scuro; le persiane esterne sono in PVC color noce. Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V; l'impianto termico sottotraccia è costituito da termosifoni in ghisa; esistono n. 2 condizionatori; uno ubicato nella zona giorno e l'altro nella zona notte.

L'immobile è provvisto di una corte esclusiva recintata con cancello perimetrale alla strada comunale provvisto di citofono.

In sede di sopralluogo si rilevano buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sia all'esterno che all'interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2001 al 16/11/2005	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/03/2002	81	1000
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			21/08/2002	12795	9145
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 16/11/2005 al 27/11/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DONATELLA QUARTUCCIO	03/06/2005	39920	11486
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PIANELLA	30/06/2005	11071	6637
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che in rettifica alla formalità del 01/07/2024 nn.9986/7253 è presente la trascrizione nn.8084/5980 del 30/05/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/05/2025 numero di rep. 2289 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante su Torre de'Passeri Foglio 7, part.404 sub 2 graffate, F.7 part.1037 sub2, F.7 part.425 sub 4.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 23/02/2007  
Reg. gen. 3653 - Reg. part. 561  
Importo: € 130.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 65.000,00

### Trascrizioni

- **ATTO AMMINISTRATIVO**  
Trascritto a PESCARA il 21/08/2002  
Reg. gen. 12795 - Reg. part. 9145
- **atto tra vivi - compravendita**  
Trascritto a Pescara il 29/06/2005  
Reg. gen. 11071 - Reg. part. 6637
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Pescara il 11/10/2013  
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 12567  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCARA il 01/07/2024  
Reg. gen. 9986 - Reg. part. 7253  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a PIANELLA il 05/08/2024  
Reg. gen. 12349 - Reg. part. 8978  
Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 30/05/2025  
Reg. gen. 8084 - Reg. part. 5980  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e giudiziale 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:

- cancellazione ipoteca volontaria RG.3653 RP.561 pari a € 35,00 per l'imposta di bollo;

- cancellazione verbale di pignoramento RG.9036 RP 12567 pari ad € 294,00 di cui € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 tassa ipotecaria + € 35,00 imposta di bollo;

- cancellazione verbale di atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento RG.9986 RP.9036 RP.7253 pari ad € 294,00 di cui € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 tassa ipotecaria + € 35,00 imposta di bollo;

- cancellazione verbale di atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento RG.8084 RP.5980 RP.12567 pari ad € 294,00 di cui € 200,00 imposta ipotecaria + € 59,00 tassa ipotecaria + € 35,00 imposta di bollo;

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel PRG del Comune di Torre de' Passeri (PE) in una zona PEEP normata dall'articolo 23 delle NTA.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Torre de' Passeri, per l'immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:

- la costruzione dell'immobile, oggetto di pignoramento, risulta anteriore al 1° settembre 1967;

- l'immobile ha subito inizialmente lavori di trasformazione di due vani porta in vani finestra in forza di concessione a costruire n.44 del 07/08/1982;

- lavori di ampliamento eseguiti in forza di Concessione Edilizia n.25 del 07/06/1989;

- successiva Concessione a costruire in Variante n.22 del 21.04.1990 per i quali è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n.99 del 12/11/1997 consistente nella realizzazione di un ampliamento.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La sottoscritta CTU, esaminata la documentazione tecnica depositata in atti nonché quella acquisita presso l'Archivio del Comune di Torre de' Passeri, ha effettuato un primo sopralluogo in data 17/10/2024, alla presenza del Custode giudiziario, riscontrando la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Catasto.

Ritenendo necessario un ulteriore approfondimento, la scrivente ha programmato un secondo sopralluogo con l'esecutato, eseguito in data 01/02/2025, finalizzato all'effettuazione di un rilievo dettagliato dello stato di fatto dell'immobile.

Dal rilievo effettuato, allegato alla presente perizia, sono emerse le seguenti difformità edilizie e distributive:

modifica delle originarie destinazioni d'uso dei vani;

realizzazione di un disimpegno nell'attuale zona notte;

apertura di una nuova porta in prossimità dell'ingresso, comunicante con l'attuale vano cucina;

realizzazione di una superficie residenziale di circa mq 3,00, di collegamento tra la sala e il bagno.

Ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, risulta necessario presentare istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria per le opere realizzate in difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n. 99 del 12/11/1997), e in particolare per:

il cambio di destinazione d'uso dei vani;

l'apertura della nuova porta tra il vano cucina e l'ingresso/sala;

la realizzazione del disimpegno tra l'attuale cucina e la zona notte;

la creazione della superficie residenziale di circa mq 3,00.

Si precisa che i costi necessari per la redazione e presentazione della pratica edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso, apertura porte e realizzazione di superficie residenziale) presso il Comune, nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA — comprensivi di diritti tecnici, oneri amministrativi e versamenti catastali — sono stimati in via presuntiva in complessivi € 7.500,00 circa, oltre IVA se dovuta, fatti salvi eventuali imprevisti allo stato non preventivabili.

A seguito dell'accesso agli atti tecnici e amministrativi effettuato presso gli Uffici competenti, si evidenzia inoltre che non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termo-sanitario.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Fara Galeone, piano terra  
Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, ubicata nel Comune di Torre de' Passeri (Pe), alla via Fara Galeone al numero civico 28. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene tramite cancello pedonale posto sul fronte strada, inserito in una recinzione metallica che delimita la corte antistante l'ingresso, dotata di citofono. Detto fabbricato attualmente è individuato al N.C.E.U. al foglio 7 part. 425 sub. 4, part. 425, sub. 6 graffate e part. 425 sub. 7; classe 3, consistenza 6 vani, rendita catast. € 309,87, categ. A/4; totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq. La zona in cui si trova il fabbricato è posto in una zona prossima al centro storico del paese caratterizzata da costruzioni unifamiliari con giardini e orti, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e risulta pertanto ben servita e adeguatamente infrastrutturata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 425, Sub. 4, Categoria A4, Graffato si - Fg. 7, Part. 425, Sub. 6, Categoria A4, Graffato si - Fg. 7, Part. 425, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.900,50

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di buona conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/4 del fabbricato, stato conservativo buono della costruzione sono stati desunti dalla documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto, dai rilievi metrici tratti in loco, allo stato conservativo evidenziato mediante rilievi fotografici, nonché dalla collocazione dell'immobile e da accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche similari.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad € 550,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche similari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Torre de' Passeri (PE) - via Fara Galeone, piano terra	128,91 mq	550,00 €/mq	€ 70.900,50	100,00%	€ 70.900,50
				Valore di stima:	€ 70.900,50

Valore di stima: € 70.900,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Permesso in sanatoria e Docfa	7.500,00	€

**Valore finale di stima: € 63.400,50**

Si precisa che i costi necessari per la redazione della pratica edilizia PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA presso il Comune e per l'aggiornamento della planimetria catastale — comprensivi di diritti tecnici, oneri amministrativi e versamenti per l'accatastamento — sono stimati in via presuntiva in circa € 7.500,00, oltre IVA se dovuta, fatti salvi eventuali imprevisti allo stato non valutabili.

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 06/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzotta Luigina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - relazione fotografica
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo grafico del CTU
- ✓ Altri allegati - Stralcio del PRG, NTA e legenda
- ✓ Altri allegati
- ✓ Altri allegati - Check - list

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Fara Galeone, piano terra  
Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, ubicata nel Comune di Torre de' Passeri (Pe), alla via Fara Galeone al numero civico 28. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene tramite cancello pedonale posto sul fronte strada, inserito in una recinzione metallica che delimita la corte antistante l'ingresso, dotata di citofono. Detto fabbricato attualmente è individuato al N.C.E.U. al foglio 7 part. 425 sub. 4, part. 425, sub. 6 graffate e part. 425 sub. 7; classe 3, consistenza 6 vani, rendita catast. € 309,87, categ. A/4; totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq. La zona in cui si trova il fabbricato è posto in una zona prossima al centro storico del paese caratterizzata da costruzioni unifamiliari con giardini e orti, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e risulta pertanto ben servita e adeguatamente infrastrutturata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 425, Sub. 4, Categoria A4, Graffato si - Fg. 7, Part. 425, Sub. 6, Categoria A4, Graffato si - Fg. 7, Part. 425, Sub. 7, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel PRG del Comune di Torre de' Passeri (PE) in una zona PEEP normata dall'articolo 23 delle NTA.

**Prezzo base d'asta: € 63.400,50**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.400,50**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Torre de' Passeri (PE) - via Fara Galeone, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 425, Sub. 4, Categoria A4, Graffato si - Fg. 7, Part. 425, Sub. 6, Categoria A4, Graffato si - Fg. 7, Part. 425, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	128,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia all'interno che all'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, ubicata nel Comune di Torre de' Passeri (Pe), alla via Fara Galeone al numero civico 28. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene tramite cancello pedonale posto sul fronte strada, inserito in una recinzione metallica che delimita la corte antistante l'ingresso, dotata di citofono. Detto fabbricato attualmente è individuato al N.C.E.U. al foglio 7 part. 425 sub. 4, part. 425, sub. 6 graffate e part. 425 sub. 7; classe 3, consistenza 6 vani, rendita catast. € 309,87, categ. A/4; totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq. La zona in cui si trova il fabbricato è posto in una zona prossima al centro storico del paese caratterizzata da costruzioni unifamiliari con giardini e orti, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e risulta pertanto ben servita e adeguatamente infrastrutturata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal coniuge.		

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 23/02/2007  
Reg. gen. 3653 - Reg. part. 561  
Importo: € 130.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 65.000,00
- **atto tra vivi - compravendita**  
Trascritto a Pescara il 29/06/2005  
Reg. gen. 11071 - Reg. part. 6637
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Pescara il 11/10/2013  
Reg. gen. 9036 - Reg. part. 12567  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCARA il 01/07/2024  
Reg. gen. 9986 - Reg. part. 7253  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a PIANELLA il 05/08/2024  
Reg. gen. 12349 - Reg. part. 8978  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PESCARA il 30/05/2025  
Reg. gen. 8084 - Reg. part. 5980  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura