

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giberto Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	16

All'udienza del 31/12/2025, il sottoscritto Geom. Giberto Antonio, con studio in Piazza Luca Da Penne, 3 - 65017 - Penne (PE), email giberto.geometra@gmail.com, PEC antonio.giberto@geopec.it, Tel. 085 8210990, Fax 0858 278185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pianella (PE) - contrada Granaro n.193, piano S-T

DESCRIZIONE

L'abitazione in oggetto si trova ubicata in campagna, distante dal centro di Pianella; sul piano regolatore generale in zona agricola. Nei dintorni non vi e' nessun tipo di servizio; l'immobile è sprovvisto di fognatura comunale. Ci sono due-tre parcheggi di fronte casa, l'abitazione si trova a pochi metri dalla strada contrada Granaro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'abitazione e' sprovvista di fognatura, in quanto vi e' una linea a dispersione, tralatro non a norma, che confluisce su terreni di proprietà dell'esecutato, identificati con particelle 77 e 277 del foglio di mappa n. 3, non oggetto, però, della presente procedura esecutiva. Quindi l'immobile pignorato, una volta aggiudicato, dovrà dotarsi di una regolare fognatura secondo le normative vigenti.

Si fa notare che nel lotto unico relativo all'abitazione sono stati compresi anche il garage (demolito) e la corte comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - contrada Granaro n.193, piano S-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedasi allegato "doc13" documenti reperiti nella conservatoria dei registri immobiliari ventennio.

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.

Vedere atto notarile allegato "doc9"

CONFINI

L'abitazione in oggetto con la corte comune di proprietà confina con la particella 277 (proprietà dell'esecutato), particella 78 (di altri) e strada comunale (contrada granaro). Vedere allegato "doc7"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1 CAMERA	15,00 mq	16,70 mq	1	16,70 mq	3,00 m	T
2 BAGNO	5,05 mq	5,65 mq	1	5,65 mq	3,00 m	T
3 DISIMPEGNO	2,25 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	3,00 m	T
4 CAMERA	10,35 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	3,00 m	T
5 INGRESSO	10,70 mq	11,90 mq	1	11,90 mq	3,00 m	T
6 PLURIUSO	9,50 mq	10,50 mq	1	10,50 mq	3,00 m	T
7 CUCINA SOGGIORNO	28,00 mq	31,25 mq	1	31,25 mq	3,00 m	T
8 VERANDA	11,00 mq	12,00 mq	0,70	8,40 mq	3,00 m	T
9 W.C.	3,50 mq	3,90 mq	1,00	3,90 mq	3,00 m	T
10 BALCONE	1,90 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	T RIALZATO
11 LOC.SGOMBERO	5,30 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,20 m	T
12 LOC.SGOMBERO	5,30 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,20 m	T
13 RIMESSA	15,75 mq	17,50 mq	0,45	7,88 mq	2,77 m	T
14 LOC.SGOMBERO	11,00 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	2,20 m	T
15 TAVERNA	8,50 mq	9,15 mq	0,45	4,12 mq	2,52 m	T
16 CAMERA ABUSIVA	14,20 mq	15,20 mq	0,25	3,80 mq	2,05 m	S1

17LOC.SGOMBERO	21,45 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	2,05 m	S1
18LOC.SGOMBERO	10,80 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,00 m	S1
19W.C.	3,33 mq	3,60 mq	0,30	1,08 mq	2,00 m	T
SUB.3 DEMOLITO RIMASTA SOLAMENTE AREA	14,00 mq	13,00 mq	0,03	1,30 mq	0,00 m	T
SUBALTERNO1 CORTE ESCLUSIVA	600,00 mq	870,00 mq	0,03	26,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				163,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato C/6, identificato catastalmente con subalterno 3, e' stato completamente demolito e ne resta solamente il sedime del fabbricato. Per la valutazione è stato inserito nel lotto comprensivo del sub 2.

Il subalterno 1, classificato come bene comune non censibile (corte) comune ai sub 2 e 3, è di proprietà esclusiva dell'esecutato, inserita tra i beni oggetto della presente procedura e viene valutata con la seguente tabella. Vedere documentazione fotografica "doc1 e doc2" ed elaborato planimetrico "doc3".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2010 al 28/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 278, Sub. 2, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 8.5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 482,89 Piano S1-T
Dal 11/10/2010 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 278, Sub. 3, Zc. U Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,86 Piano T

Vedere allegato "doc5" per l'abitazione. Vedasi allegato "doc21" per il garage non piu' esistente.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	278	2	U	A3	2	8.5	136 mq	482,89 €	S1-T	
	3	278	3	U	C6	2	13	14 mq	26,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nel subalterno 2 abitazione, vi e' una diversa distribuzione degli spazi interni, per meglio rendersi conto vedere planimetrie catastali "allegati doc8" e rilievo stato di fatto "allegati doc15".

Per quanto concerne il subalterno 3 (garage) non sussiste corrispondenza catastale in quanto non piu' esistente (demolito).

E' stato valutato con questo bene il subalterno 3 in quanto valore irrisorio visto che esiste solo l'area di sedime.

E' stato valutato con questo bene il subalterno 3 in quanto valore irrisorio visto che esiste solo l'area di sedime.

PRECISAZIONI

Nel bene n. 1 Appartamento A/3 identificato con subalterno 2, e' stato incluso anche il bene n. 2, Garage C/6 identificato con subalterno 3 foglio di mappa 3 particella 278 del Comune di Pianella (PE), in quanto mero sedime e non piu' esistente perché demolito.

PATTI

Attualmente il bene e' dotato di una fognatura a dispersione verso dei terreni di proprieta' dell'esecutato, ma non inseriti nella presente procedura immobiliare. Quindi, l'aggiudicatario dovrà predisporre una fossa imoff e vasca di fitodepurazione, come previsto dalle norme vigenti, previa autorizzazione dell'ARTA, quale branca della ASL Regione.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione subalterno 2 e' in sufficiente stato conservativo. Presenta zone con umidita', il tetto si trova in mediocre stato conservativo e necessita, a parere dello scrivente, di una ristrutturazione. Vedasi documentazione fotografica zona sottotetto, visionare "allegati doc2".

PARTI COMUNI

Esiste solamente agli atti il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile (corte) comune ai sub 2 e 3, di proprieta' solamente dell'esecutato. Quindi e' stato valutato come corte esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A parere dello scrivente sembra non esserci nessuna servitu', livello o usi civici nelle unita' immobiliari citate. Non riscontrate neppure sull'atto notarile di acquisto. Vedasi "allegato doc9".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale dell'abitazione e' composto da due piani di cui: il primo a piano terra abitazione e gli annessi al piano seminterrato. Le fondazioni, a parere dello scrivente, e come riportato in relazione del progetto comunale del 1968, sono sicuramente realizzate in conglomerato cementizio; la muratura e' stata realizzata in mattoni pieni e malta.

I tramezzi dello spessore superiori a 6 cm eseguiti in muratura di mattoni forati, legati con malta cementizia. Il tetto realizzato mediante ossatura portante di legno, sicuramente mai ristrutturato, in mediocri condizioni vedasi parte delle foto scattate sul sottotetto, nel quale e' possibile andare solamente con una botola vedere "allegati doc2". Solo l'appartamento e' stato ristrutturato, per quanto concerne il bagno, i pavimenti e sicuramente le finestre in buono stato di conservazione. Visto le mediocri condizioni del tetto, sicuramente a parere dello scrivente, l'acqua riesce a penetrare e crea, strati di umidita' all'interno dell'abitazione, poco visibili dalle foto e sul posto, in quanto spesso, le pareti sono state ripulite dagli attuali residenti cosi' come riferitomi. Il problema principale e' la fognatura in quanto i nuovi acquirenti, chi si aggiudichera' l'asta, dovra' rifare la fossa imoff sulla particella 278, in quanto attualmente scarica sulle particella 277 e 77 di proprieta' dell'esecutato ma non messa sulla presente vendita, i quali terreni non ne fanno parte. Esistono 2-3 parcheggi vicino casa, la quale confina con la strada comunale contrada granaro.

La soffitta e' molto bassa esiste solamente una botola per ispezionare il tetto. Gli impianti elettrici e termici dell'abitazione sono stati sicuramente rifatti, ma al Comune non sono stati ritrovate conformita' presentate. Per quanto concerne tutti gli altri annessi, sono in mediocri condizioni e alcuni vani con nessuna presenza di pavimenti, sono in terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Vedasi lo stato di famiglia "allegato doc12". In particolare la moglie **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** tutti maggiorenni ad esclusione dell'ultimo nominativo che e' nato a Pescara il 03/06/2013.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1967 al 08/04/1999	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Alessandro Di Marco	22/12/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare di Teramo	29/12/1967	14326	11742
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/04/1999 al 04/12/2000	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbara Amicarelli	08/04/1999	15388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	12/05/1999	5267	3448
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/10/2002 al 11/10/2010	**** Omissis ****	ATTO DI RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbara Amicarelli	16/10/2002	20064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	30/10/2002	16396	11829		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/09/2010	1657	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	10/03/2011	3741	2176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbara Amicarelli	11/10/2010	311421/11340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	21/10/2010	17842	10319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 16/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbara Amicarelli	11/10/2010	311421/11340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pescara	21/10/2010	17843	10320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 14/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Pescara il 11/10/2010
Reg. gen. 17843 - Reg. part. 10320
Quota: 1/1
Importo: € 231.168,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.584,00
Rogante: Notaio Barbara Amicarelli
Data: 11/10/2010
N° repertorio: 31422/11341

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 11/08/2025
Reg. gen. 12740 - Reg. part. 9386
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Reperiti al Comune di Pianella tutte le concessioni edilizie e un condono edilizio nel 1985. Il tutto meglio identificato con gli "allegati doc16,doc17,doc18"

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. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili tutti presentano difformità edilizie, lo stesso condono pratica 434/85 con relativo permesso di costruire in sanatoria, vedendo il raffronto con i grafici comunali (vedere "allegato doc18) visionando la piantina Comunale del presente allegato con la piantina dello stato di fatto vedere "allegato doc15" si riscontrano difformità edilizie.

Confrontandoli con l'amministrazione Comune di Pianella sembrerebbe che potrà essere sanato, con il nuovo condono e varie sanatorie edilizie anche degli annessi, ma la camera al piano seminterrato ed alcuni annessi tipo quella della taverna, non possono essere sanati a parere di chi scrive e si dovrà ripristinare secondo progetto assentivo; vedasi "allegati doc16, doc17 e doc18).

Mentre per quanto concerne la fognatura dovrà essere realizzata secondo le norme vigenti, necessita autorizzazioni da parte del Comune e ARTA (BRANCA DELLA ASL REGIONE) e AUA (autorizzazione unica ambientale). In quanto le unità immobiliari dichiarate sono prive di terreni ad esclusione di tutta la particella 278 di metri quadrati totali di 870.

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.

Il fabbricato situato in zona agricola, distante dal centro di Pianella, ed è penalizzato, a parere dello scrivente, perché privo di terreni limitrofi, da poter adibire ad orto o per ospitare animali come galline, pecore ed altro genere. Inoltre è necessaria la creazione di una fognatura come sopra specificato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali in quanto tutta la particella in oggetto è di proprietà dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella determinazione del lotto n. 1, relativo all'abitazione (sub. 2) sono stati inseriti il garage (sub. 3), in quanto non più esistente perché demolito, e presentandosi come mero sedime in loco, e la corte comune (sub. 1).

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 Pianella (PE) - contrada Granaro n.193, piano S-T
 L'abitazione in oggetto si trova ubicata in campagna, distante dal centro di Pianella; sul piano regolatore generale in zona agricola. Nei dintorni non vi e' nessun tipo di servizio; l'immobile è sprovvisto di fognatura comunale. Ci sono due-tre parcheggi di fronte casa, l'abitazione si trova a pochi metri dalla strada contrada Granaro.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 278, Sub. 2, Zc. U, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 278, Sub. 3, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 90.000,00
 Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 e 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 in ragione delle difformità edilizie riscontrate nel bene in esame sub 2 e sub 3 (quest'ultimo non piu' esistente)hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Tenendo anche conto degli altri beni simili venduti in zona vedi "allegati doc19".
 Il prezzo e' stato determinato da molti elementi citati, in particolare si arrotonda ad euro 90.000,00 diconsì (novantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pianella (PE) - contrada Granaro n.193, piano S-T	163,28 mq	550,00 €/mq	€ 89.804,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
VASCA DI FITODEPURAZIONE CON FOSSA IMOFF CON RELATIVI PROGETTI IN SANATORIA	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 82.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 e 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 in ragione delle difformità edilizie riscontrate nel bene in esame sub 2 e sub 3 (quest'ultimo non più esistente) hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è tenuto conto anche che il fabbricato senza i terreni si dovrà costruire una vasta di fitodepurazione con fossa imoff e' costituita da un bacino a tenuta riempito con ghiaia e terreno vegetale, dove dovranno essere radicate le piante. Dovrà essere apposta una geomembrana per impermeabilizzare il fondo vasca su uno strato di circa 10 cm. Ufficio da chiedere l'autorizzazione oltre al Comune e' ARTA via Guglielmo Marconi n. 178 65127 PESCARA

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si dovrà tener conto che chi acquista l'immobile deve realizzare fognatura con fossa imoff, sanatorie edilizie e nuovo condono e ripristinare lo stato di fatto secondo progetto Comunale, per gli immobili in cui non è possibile sanare.

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.

Penne, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giberto Antonio

- ✓ N° 0 Altri allegati - doc0 legenda (Aggiornamento al 04/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc1 documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - doc2 documentazione fotografica abitazione e sottotetto (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - doc3 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - doc4 elenco subalterni (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc5 visura abitazione storica (Aggiornamento al 28/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc6 visura attuale (Aggiornamento al 31/12/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc7 estratto di mappa (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8 piantine catastali (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - doc9 atto di acquisto proprieta' (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - doc10 verbale di accesso abitazione dell'esecutato (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - doc11 estratto dell'atto di matrimonio (Aggiornamento al 16/01/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - doc12 stato di famiglia (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - doc13 conservatoria dei registri immobiliari ventennio (situazione ipotecaria) (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - doc14 checklist (Aggiornamento al 18/02/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - doc15 piantina stato di fatto (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - doc16 accesso agli atti concessioni del 1968 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - doc17 accesso agli atti concessioni del 1988 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 18 Altri allegati - doc18 accesso agli atti condono 434/1985 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - doc19 comparazione fabbricati limitrofi venduti (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 20 Altri allegati - doc20 superficie lorda ambienti ad esclusioni del sub 3 demolito (non piu' esistente) (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 21 Altri allegati - doc21 visura storica catastale subalterno 3 garage non piu' esistente solo area di sedime valutata (Aggiornamento al 03/03/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - contrada Granaro n.193, piano S-T
L'abitazione in oggetto si trova ubicata in campagna, distante dal centro di Pianella; sul piano regolatore generale in zona agricola. Nei dintorni non vi e' nessun tipo di servizio; l'immobile è sprovvisto di fognatura comunale. Ci sono due-tre parcheggi di fronte casa, l'abitazione si trova a pochi metri dalla strada contrada Granaro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 278, Sub. 2, Zc. U, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 278, Sub. 3, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Reperiti al Comune di Pianella tutte le concessioni edilizie e un condono edilizio nel 1985. Il tutto meglio identificato con gli "allegati doc16,doc17,doc18"

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - contrada Granaro n.193, piano S-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 278, Sub. 2, Zc. U, Categoria A3 - Fg. 3, Part. 278, Sub. 3, Zc. U, Categoria C6	Superficie	163,28 mq
Stato conservativo:	L'abitazione subalterno 2 e' in sufficiente stato conservativo. Presenta zone con umidita', il tetto si trova in mediocre stato conservativo e necessita, a parere dello scrivente, di una ristrutturazione. Vedasi documentazione fotografica zona sottotetto, visionare "allegati doc2".		
Descrizione:	L'abitazione in oggetto si trova ubicata in campagna, distante dal centro di Pianella; sul piano regolatore generale in zona agricola. Nei dintorni non vi e' nessun tipo di servizio; l'immobile è sprovvisto di fognatura comunale. Ci sono due-tre parcheggi di fronte casa, l'abitazione si trova a pochi metri dalla strada contrada Granaro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Vedasi lo stato di famiglia "allegato doc12". In particolare la moglie **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** tutti maggiorenni ad esclusione dell'ultimo nominativo che e' nato a Pescara il 03/06/2013.		