

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Orazio Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Il sottoscritto Ing. D'Orazio Domenico, con studio in Via Aterno, 84-88 - 65128 - Pescara (PE), email PEC domenico.dorazio@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente relazione sostituisce integralmente la precedente versione depositata in data 12 gennaio 2026.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, 65017, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e balconi a livello.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, 65017, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Soggetto di stato libero, quindi il regime patrimoniale non è applicabile.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con le seguenti Proprietà o loro aventi causa, salvo altri: con vano scala, strada statale 84, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo altri. Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****, Proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				117,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1997 al 23/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 401, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Piano 1
Dal 23/07/1997 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 401, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87
Dal 27/05/2015 al 01/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 401, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 309,87 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	401	10		A2	2	5	117 mq	309,87 €	1	

Dati di superficie: Totale: 117 m2 - Totale escluse aree scoperte: 109 m2.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in condizioni discrete. Le finiture interne comprendono pavimentazioni in parquet nelle principali zone dell'abitazione e pavimenti ceramici in cucina e nei servizi. Si rilevano alcuni distacchi e scrostature delle finiture pittoriche in più ambienti, in particolare in corrispondenza dei cassonetti degli avvolgibili, delle tramezzature e delle zone prossime ai soffitti, con affioramento dell'intonaco sottostante, verosimilmente riconducibili a condizioni di umidità o a possibili infiltrazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è inserita in edificio realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento e tramezzature interne in laterizio forato. La copertura è in laterocemento. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e presenta apparecchi di climatizzazione in alcuni ambienti. Le finiture comprendono pavimentazioni in parquet nelle principali zone dell'abitazione e pavimenti ceramici in cucina e nei servizi. È presente un terrazzo a servizio dell'unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 30/06/2015, con durata originaria fino al 30/06/2019 e successiva proroga fino al 30/06/2027, risolto anticipatamente in data 31/05/2024. Alla data della presente perizia non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/2008 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GIAMPIETRO Daniela (Loreto Aprutino)	11/07/2008	4579 / 3162	Presentazione n. 74 del 15/07/2008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara — Reparto PI	15/07/2008	12223	7562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2015 al	**** Omissis ****				
		Atto tra vivi — Compravendita			

26/11/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GIAMPIETRO Daniela (Alanno)	27/05/2015	13055 / 9121	Presentazione n. 44 del 29/05/2015
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara — Reparto PI	29/05/2015	6268	4320
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)** derivante da Atto / Iscrizione del 22/01/1997 (Repertorio n. 31587 del 20/01/1997)
Iscritto a PESCARA (Conservatoria) il 22/01/1997
Reg. gen. 899 - Reg. part. 94
Quota: 1/1
Importo: N.D
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca estinta in data 12/09/2008; cancellazione eseguita in Conservatoria il 05/02/2010 (come da ispezione). Non grava sull'acquirente né sulla procedura. Importo
- **Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)** derivante da Atto del 11/07/2008 (Repertorio n. 4580/3163; presentazione 15/07/2008)
Iscritto a PESCARA (Conservatoria) il 15/07/2008
Reg. gen. 12224 - Reg. part. 2602
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca estinta 22/06/2015; cancellazione in Conservatoria eseguita 23/07/2015 (come da ispezione). Non grava sull'acquirente né sulla procedura.
- **Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)** derivante da Atto del 27/05/2015 - Repertorio n. 13056/9122 (presentazione 29/05/2015)
Iscritto a PESCARA (Conservatoria) il 29/05/2015

Reg. gen. 6269 - Reg. part. 993

Quota: 1/1

Importo: € 264.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore BCC Castiglione M.R. e Pianella (CF 00925980674).

Annotazione di modifica mutuo 27/09/2017 (Reg. part. 2001). Gravame attivo al momento della visura.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a PESCARA il 01/08/2023

Reg. gen. 11948 - Reg. part. 8440

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità sopra indicate, in quanto anteriori alla trascrizione del pignoramento e alla vendita, saranno cancellate a cura della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.; i relativi oneri non saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. L'edificio risulta legittimo sotto il profilo edilizio per titolo originario; tuttavia l'unità immobiliare presenta difformità rispetto allo stato assentito, emerse in sede di sopralluogo, per le quali sarà necessario valutare la sanabilità mediante le competenti procedure amministrative.

- Edificio realizzato in forza di progetto approvato e Nulla Osta comunale n. 29/1964 rilasciato in data 08/10/1964 al sig. **** Omissis **** su progetto dell'**** Omissis ****.
- Successivo ampliamento autorizzato con Nulla Osta n. 32/1965 (licenza del 12/06/1965).
- Agibilità rilasciata dall'Ufficio d'Igiene con provvedimenti n. 22 e n. 27 del 1966 (date 19/02/1966 e 02/04/1966).

In sede di sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto, la documentazione comunale disponibile e la planimetria catastale sono state rilevate difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile, tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- presenza di un'apertura finestrata non rappresentata nei titoli edilizi assentiti;
- assenza di un tramezzo interno tra cucina e soggiorno rispetto agli elaborati comunali;
- diversa configurazione e presenza di balconi rispetto a quanto rappresentato nei progetti comunali;
- diversa distribuzione delle unità immobiliari rispetto alla documentazione edilizia originaria.

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico. Alla data della presente perizia non risulta depositato alcun provvedimento formale dell'Autorità competente che attesti la sanabilità o l'eventuale esclusione di tali opere da specifici procedimenti autorizzativi. Ogni valutazione in ordine alla compatibilità paesaggistica esula dalle competenze del CTU.

Pertanto la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, nonché la sanabilità delle difformità riscontrate, potrà essere accertata esclusivamente mediante la presentazione di apposite pratiche agli enti competenti

(Comune, Autorità preposta al vincolo paesaggistico e, ove necessario, Genio Civile).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in un condominio. Da comunicazione dell'amministratore condominiale, alla data della presente perizia, risultano spese condominiali insolute a carico dell'esecutato per un importo complessivo pari a € 4.127,12, di cui € 3.853,66 già rendicontate ed € 273,46 riferite al bilancio preventivo 2025-2026.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, 65017, piano 1
Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e balconi a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 401, Sub. 10, Categoria A2Valore di stima del bene: € 76.050,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù e situazione del mercato locale.

Tali elementi, unitamente all'esame di documentazione ufficiale (tra cui le quotazioni OMI 2025 per il Comune di Penne, zona di riferimento) e a una ricerca comparativa di mercato, hanno permesso di individuare il valore unitario €/m² e il valore complessivo di mercato dell'immobile, con gli opportuni adeguamenti rispetto allo stato manutentivo e alle caratteristiche specifiche della proprietà.

La stima è effettuata sullo stato di fatto rilevato in sopralluogo. Sono presenti difformità edilizie per le quali la regolarizzazione richiede l'avvio di procedimenti amministrativi (sanatoria/istruttoria) e, ove prescritto, adempimenti strutturali presso il Genio Civile e valutazioni dell'Autorità competente per il vincolo paesaggistico.

Sulla base di informazioni tecniche orientative (Ufficio Tecnico comunale e prassi di settore), gli oneri amministrativi comunali per oblazioni e diritti risultano dell'ordine di alcune centinaia di euro (indicativamente ~ € 500); i costi di deposito presso il Genio Civile risultano anch'essi dell'ordine di alcune centinaia di euro. A tali voci vanno aggiunti i compensi professionali per la predisposizione delle pratiche, i costi di eventuale collaudo e i costi delle opere che si rendessero necessarie.

Detti importi hanno valore puramente indicativo e NON sono stati detratti dal valore di mercato determinato nella presente perizia. La quantificazione definitiva degli oneri e dei costi di regolarizzazione potrà essere fornita esclusivamente all'esito dell'istruttoria formale degli enti competenti e della presentazione di appositi elaborati progettuali e relazioni tecniche/strutturali, in quanto tali enti si pronunciano solo su istanze formalmente depositate e non su valutazioni preventive.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, 65017, piano 1	117,00 mq	650,00 €/mq	€ 76.050,00	100,00%	€ 76.050,00
				Valore di stima:	€ 76.050,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Orazio Domenico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, 65017, piano 1
Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e balconi a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 401, Sub. 10, Categoria A2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Penne (PE) - VIA GUIDO ROSSA n. 57, 65017, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 401, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	117,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta complessivamente in condizioni discrete. Le finiture interne comprendono pavimentazioni in parquet nelle principali zone dell'abitazione e pavimenti ceramici in cucina e nei servizi. Si rilevano alcuni distacchi e scrostature delle finiture pittoriche in più ambienti, in particolare in corrispondenza dei cassonetti degli avvolgibili, delle tramezzature e delle zone prossime ai soffitti, con affioramento dell'intonaco sottostante, verosimilmente riconducibili a condizioni di umidità o a possibili infiltrazioni.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere e balconi a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		