

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mancini Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	12

Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1.....	19
Lotto 2.....	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22

Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 785.336,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 269.680,00	33

All'udienza del 21/10/2024, il sottoscritto Geom. Mancini Lorenzo, con studio in Via Palestro, 19 - 65100 - Pescara (PE), email mancinilor@inwind.it, PEC lorenzo.mancini@geopec.it, Tel. 328 6125419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 42.474036, 14.181412)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano T (Coord. Geografiche: 42.474036, 14.181412)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 70/2, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.474036, 14.181412)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 52, piano T (Coord. Geografiche: 42.4713349, 14.18374560)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 52, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale fronte strada ubicato in zona Colli.

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest e Nord-Est con il sub 11 della medesima particella 2137, a Sud-est con la particella 2989, a Sud-Ovest con la via denominata Strada Colle di Mezzo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Opifici	195,00 mq	218,00 mq	1	218,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				218,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2001 al 05/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 848, Sub. 6 Categoria C1
Dal 05/04/2005 al 08/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1
Dal 08/08/2016 al 24/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 13, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 1.620,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	2137	13	3	D8				1620 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano l'assenza di alcune pareti divisorie, la diversa geometria dei tramezzi del bagno, l'erronea rappresentazione di alcune altezze. Per regolarizzare dette difformità occorre presentare una pratica Docfa il cui costo sarà ricompreso nella "pratica di sanatoria"

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-Est lato prevalente, Sud-Ovest ingresso, fabbricato in aderenza sul lato Nord-Ovest

Altezza interna utile: media 3.20

Str. verticali: c.a.

Solai: laterocementizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: lamiera metallica

Pareti esterne ed interne: intonaco del tipo civile

Pavimentazione interna: gres porcellanato, monocottura

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio, interni in legno laminato

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia. Riscaldamento tramite fancoil

Terreno esclusivo: giardino su parte del lato Sud Est, area pavimentata sul fronte strada

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di primo accesso, l'immobile risulta occupato dalla Ditta: "**** Omissis ****" i cui soci sono i debitori eseguiti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1998 al 21/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi	28/01/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/1999	**** Omissis ****				
		Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	21/07/1999	155573	14094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 03/12/2015
Reg. gen. 14414 - Reg. part. 2314
Importo: € 116.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/03/2019
Reg. gen. 3071 - Reg. part. 439
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 16/07/2024
Reg. gen. 10969 - Reg. part. 7977
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in area individuata secondo il vigente PRG in Zona B3 - Completamento e recupero

Il fabbricato è stato realizzato con:

- C.E. n.053/99 del 01/02/1999
- C.E. n.626/00 del 07/12/2000 variante in corso d'opera
- Abitabilità n.24534 del 04/04/2001

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per l'assenza di alcuni tramezzi e la diversa ubicazione di altri, la diversa geometria dei gradini interni; altre piccole variazioni quali le ubicazioni delle bucatore di alcune finestre e minore altezze parte del locale espositivo, che comunque rientrano nelle "tolleranze"

Si indica in € 5.000,00 circa la spesa necessaria per sanare le opere abusive (redazione SCIA, spese tecniche, sanzione, pratica di aggiornamento catastale, certificati di rispondenza impianti, SCAGI).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 52, piano T
Locale commerciale fronte strada ubicato in zona Colli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 13, Zc. 3, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 274.680,00
Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, il livello di finiture, le caratteristiche tipologiche, il buono stato conservativo, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2024, l'andamento attuale del mercato immobiliare.
Inoltre si indicano in € 5.000,00 le spese necessarie per regolarizzare l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Pescara (PE) - Strada	228,90 mq	1.200,00 €/mq	€ 274.680,00	100,00%	€ 274.680,00

Colle di Mezzo, 52, piano T				
Valore di stima:				€ 274.680,00

Valore di stima: € 274.680,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 269.680,00

Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, il livello di finiture, le caratteristiche tipologiche, il buono stato conservativo, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2024, l'andamento attuale del mercato immobiliare.

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 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mancini Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01 Nomina Tribunale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 02 Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 03 Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 04 Documentazione foto
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05 Documentazione Comune



✓ Altri allegati - ALLEGATO 06 perizia vers privacy



LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 52, piano T
Locale commerciale fronte strada ubicato in zona Colli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 13, Zc. 3, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area individuata secondo il vigente PRG in Zona B3 - Completamento e recupero

Prezzo base d'asta: € 269.680,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.680,00

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Colle di Mezzo, 52, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 13, Zc. 3, Categoria D8	Superficie	228,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono		
Descrizione:	Locale commerciale fronte strada ubicato in zona Colli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come da verbale di primo accesso, l'immobile risulta occupato dalla Ditta: "**** Omissis ****" i cui soci sono i debitori eseguiti		