

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celiberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2025 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
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.500,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 16/01/2026, il sottoscritto Arch. Celiberti Alessandro, con studio in Via Marco Polo, 3 - 65126 - Pescara (PE), email alessandroceliberti54@gmail.com, PEC alessandro.celiberti@archiworldpec.it, Tel. 085 60 258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Rapattoni Superiore, piano T-1

Porzione di fabbricato formato da piano terra e piano primo facente parte di un immobile da cielo a terra. L'unità immobiliare in esame è composta da piano terra destinata a zona giorno con ingresso/tinello e cucina, da piano primo destinato a zona notte con due vani, il tutto comunicante a mezzo di scala interna. L'unità immobiliare risulta di antica costruzione, priva di servizi igienici (bagno). L'immobile è accessibile dalla adiacente e limitrofa Via Rapattoni Superiore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Rapattoni Superiore, piano T-1

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.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con Via Rapattoni Superiore, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

L'altezza riportata pari a m. 2,90 è stata calcolata sulla base di media aritmetica fra l'altezza del piano terra e l'altezza del piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1998 al 28/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 803 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 112,07 Piano T - 1
Dal 28/02/2000 al 30/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 803 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 3,5 vani mq Rendita € 112,07 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	803			A4	1	3,5 vani		112,07 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame allo stato attuale risulta con normale stato di conservazione al piano terra, in mediocri condizioni al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile : piano terra abitazione mt. 2,40; piano primo mt. 3,40.

Str. verticali in muratura piena portante.

Solai: muratura con volte a crociera.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: piano terra zona giorno monocottura, piano primo zona notte in mattoni. Rivestimenti in ceramica in cucina.

Infissi esterni : alluminio con persiane in alluminio.

Infissi interni : porte in legno tinte a smalto bianco.

Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento con camino al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	28/02/2000	51493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	13/03/2000	3242	2208
		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;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 06/03/2026 presso l'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano presenti atti successivi al pignoramento trascritto in data 13/11/2025 (vedi allegata ispezione ipotecaria).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1818
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
- Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 19/03/2010
Reg. gen. 4887 - Reg. part. 1002
Quota: 1/1
Importo: € 55.351,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.675,98

- **Ipoteca** derivante da Riscossione ruolo
Iscritto a Pescara il 16/10/2025
Reg. gen. 15488 - Reg. part. 2323
Quota: 1/1
Importo: € 1.171.527,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 585.763,90

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Pescara il 21/03/2013
Reg. gen. 3763 - Reg. part. 2657
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 13/11/2025
Reg. gen. 17083 - Reg. part. 12532
Quota: 1/1
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, ammonta a: per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 1818 RP € 35,00; per la ipoteca legale n. 1002 RP € 371,00; per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento del 2013 € 294,00; per la iscrizione di ipoteca amm./riscossione n. 2323 RP € 5.952,00; per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento del 2025 € 294,00.
Totale oneri di cancellazione: € 6.946,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame ricade in Zona di Completamento del Comune di Cepagatti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che l'immobile in esame è di antica costruzione, dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Cepagatti non è presente alcun progetto originario. Successivamente è stata presentata DIA per ristrutturazione con protocollo n. 6279 del 20/03/2008, privo di elaborati grafici di progetto. Pertanto allo stato attuale non è possibile attestare regolarità edilizia su documentazione progettuale.

In assenza di documentazione tecnica/progettuale, ai fini della regolarità urbanistica, trattandosi di immobile edificato antecedentemente il 1967 e di antica costruzione, si fa riferimento all' accatastamento che risulta conforme allo stato di fatto attuale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato sito in Cepagatti alla Via Rapattoni Superiore (lotto unico costituito da porzione di fabbricato da cielo a terra composto da appartamento al piano terra e primo); 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario di riferimento per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quelli in esame. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all' immobile oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra riportato il più probabile valore unitario di riferimento per la unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano : Lotto unico ubicato nel Comune di Cepagatti, Via Rapattoni Superiore, identificato con metodologia sintetico-comparativa, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, è stato individuato come segue: immobile residenziale €/mq 500,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Rapattoni Superiore, piano T-1
Porzione di fabbricato formato da piano terra e piano primo facente parte di un immobile da cielo a terra. L'unità immobiliare in esame è composta da piano terra destinata a zona giorno con ingresso/tinello e cucina, da piano primo destinato a zona notte con due vani, il tutto comunicante a mezzo di scala interna. L'unità immobiliare risulta di antica costruzione, priva di servizi igienici (bagno). L'immobile è accessibile dalla adiacente e limitrofa Via Rapattoni Superiore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 803, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cepagatti (PE) - Via Rapattoni Superiore, piano T-1	85,00 mq	500,00 €/mq	€ 42.500,00	100,00%	€ 42.500,00
				Valore di stima:	€ 42.500,00

Valore di stima: € 42.500,00

Valore finale di stima: € 42.500,00

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.

Pescara, li 06/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Celiberti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F. 12 di Cepagatti
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - F. 12 - part. 803 -
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti Comune di Cepagatti
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. del 20/03/2008 - prot. 6279
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Rapattoni Superiore, piano T-1
Porzione di fabbricato formato da piano terra e piano primo facente parte di un immobile da cielo a terra. L'unità immobiliare in esame è composta da piano terra destinata a zona giorno con ingresso/tinello e cucina, da piano primo destinato a zona notte con due vani, il tutto comunicante a mezzo di scala interna. L'unità immobiliare risulta di antica costruzione, priva di servizi igienici (bagno). L'immobile è accessibile dalla adiacente e limitrofa Via Rapattoni Superiore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 803, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade in Zona di Completamento del Comune di Cepagatti.

Prezzo base d'asta: € 42.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Rapattoni Superiore, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 803, Categoria A4	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame allo stato attuale risulta con normale stato di conservazione al piano terra, in mediocri condizioni al piano primo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato formato da piano terra e piano primo facente parte di un immobile da cielo a terra. L'unità immobiliare in esame è composta da piano terra destinata a zona giorno con ingresso/tinello e cucina, da piano primo destinato a zona notte con due vani, il tutto comunicante a mezzo di scala interna. L'unità immobiliare risulta di antica costruzione, priva di servizi igienici (bagno). L'immobile è accessibile dalla adiacente e limitrofa Via Rapattoni Superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 26/05/2008

Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1818

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Pescara il 19/03/2010

Reg. gen. 4887 - Reg. part. 1002

Quota: 1/1

Importo: € 55.351,96

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.675,98

- **Ipoteca** derivante da Riscossione ruolo

Iscritto a Pescara il 16/10/2025

Reg. gen. 15488 - Reg. part. 2323

Quota: 1/1

Importo: € 1.171.527,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 585.763,90

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pescara il 21/03/2013

Reg. gen. 3763 - Reg. part. 2657

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 13/11/2025

Reg. gen. 17083 - Reg. part. 12532

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

