

---

TRIBUNALE DI PESCARA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Pentima Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
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
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 321.170,89</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

In data 04/03/2025, il sottoscritto Geom. Di Pentima Claudio, con studio in Via Martiri Ungheresi, 5 - 65019 - Pianella (PE), email dipentimaclaudio@gmail.com, PEC claudio.di.pentima@geopec.it, Tel. 085 971 378, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29 , interno 1, piano Primo (Coord. Geografiche: N. 42°2758,85; E. 14°1304,96.)

## DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo con terrazzo in fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29 , interno 1, piano Primo

## 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)

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

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

Dall'Atto di Compravendita Notaio Marco Faieta in data 28/12/2010 Repertorio n. 12217 Raccolta n. 7538, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONFINI**

L'appartamento di cui al Bene N° 1 confina con vano scala a due lati, unità immobiliare identificata dalla particella 272 sub. 13, unità immobiliare identificata dalla particella 272 sub. 15, corte comune e distacco verso proprietà eredi Cantamaglia.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,24 mq	97,25 mq	1,00	97,25 mq	300,00 m	Primo
Terrazzo	84,30 mq	90,90 mq	0,25	22,73 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,98 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al piano primo risulta composto da ingresso - soggiorno - cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e due bagni per una superficie lorda di circa mq. 97,25 di cui utile circa mq. 80,24, oltre a un terrazzo di lordi circa mq. 90,90 di cui utili mq. 84,30.

L'altezza netta interna dell'abitazione è di mt. 3,00.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 272, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 18/07/2001 al 05/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 272, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 05/11/2010 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 272, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 28/12/2010 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 272, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 743,70 Piano 1

In atti catastali nel periodo "dal 05/11/2010 al 28/12/2010" si riscontra errori nella quota dei diritti di proprietà; precisamente come da atto di convenzione di separazione dei beni - compravendita Notaio Marco Faieta del 05/11/2010 Rep. n. 11953 Racc. n. 7322 la quota di proprietà di Bottini Flavia è di 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	272	37	1	A2	2	6 vani	110 mq	743,7 €	1	

### Corrispondenza

### catastale

Non

sussiste

corrispondenza

catastale.

In sede di sopralluogo è stato accertato che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti non sussiste corrispondenza. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e il terrazzo risulta scoperto.

Considerando che nell'appartamento con terrazzo di cui al lotto unico risulta Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Variante in corso d'opera, C.I.L.A. del 03/04/2025 Prot. 67607 / 2025 per lavori di "ristrutturazione e diversa distribuzione dei vani interni - regolarizzazione dello stato urbanistico in seguito a violazione edilizia nei limiti del 2% art. 34/Bis D.P.R. 380-2021 per realizzazione di vano tecnico, Riferimento CILA/2022/01706 Prot. 107475 del 16/06/2022. A vista i suindicati lavori risultano ultimati, per il completamento della CILA necessita eseguire comunicazione di ultimazione dei lavori, aggiornamento della planimetria catastale con denuncia di variazione con procedura telematica DOCFA, causali "diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" ed in ultimo la Segnalazione Certificata di Agibilità.

## STATO CONSERVATIVO

In considerazione delle caratteristiche di tipo estrinseche e di tipo intrinseche dell'appartamento al piano primo del fabbricato residenziale sito in Pescara (PE), Via Ferdinando Galliani n. 29 oggetto di stima, di cui al Bene N° 1, esternamente ed internamente a vista si considerano ottime le condizioni generali dell'appartamento, le pareti e soffitte sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi di finestre sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno tamburato, il portoncino d'ingresso in legno blindato. Il fabbricato è stato oggetto di recente ristrutturazione nelle finiture interne.

Il fabbricato di sei piani di cui è parte l'unità immobiliare al Bene N° 1 esternamente è ben rifinito, le parti comuni sia interne che esterne, sono in ottime stato.

## PARTI COMUNI

Risultano comune al Bene N° 1 le parti del fabbricato quali "beni comuni non censibili catastalmente non identificati", - ingresso, androne, vano scala e vano ascensore.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In sede di sopralluogo sono state accertate le caratteristiche costruttive del fabbricato residenziale di cui è parte l'appartamento al Bene N° 1 e nello stesso le finiture del medesimo Bene N° 1:

Fondazioni: in cemento armato;  
Str. verticali: telaio in cemento armato;  
Solai: in latero cemento;  
Copertura del fabbricato: a tetto con solaio in latero cemento;  
Manto di copertura: tegole;  
Pareti esterne ed interne: esterne ed interne in muratura di laterizi forati intonacate e rifinite;  
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;  
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno tamburato, il portoncino d'ingresso in legno blindato;  
Volte: intonacate e rifinite;  
Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia;  
Apparecchi alimentati: lavello in cucina e sanitari ai bagni. Impianto termico autonomo a radiatori in alluminio con caldaia di calorie adeguate alimentata a gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 05/11/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Ambrosini	18/07/2001	2491	1033
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	19/07/2001	8583	5755
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescara	03/08/2001	3641			
Dal 05/11/2010 al 28/12/2010	**** Omissis ****	<b>Convenzione di separazione dei beni - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Faieta	05/11/2010	11953	7322
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	12/11/2010	19099	11033
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Atri (TE)	10/11/2010	626			
Dal 28/12/2010 al 05/03/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio faieta Marco	28/12/2010	12217	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	05/01/2011	159	84
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atri (TE)	05/01/2011	17	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 19/01/2009  
Reg. gen. 603 - Reg. part. 78  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
Data: 16/01/2009  
N° repertorio: 12696
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 19/10/2010  
Reg. gen. 17667 - Reg. part. 4288  
Quota: 1/2  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 15.791,27  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 24/10/2009  
N° repertorio: 1250
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 12/10/2015  
Reg. gen. 11859 - Reg. part. 1930

Quota: 1/1  
 Importo: € 4.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Giudice di Pace di Pescara  
 Data: 19/03/2015  
 N° repertorio: 691/2015

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo  
 Iscritto a Pescara il 05/07/2021  
 Reg. gen. 10230 - Reg. part. 1302  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 222.076,47  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 111.038,23  
 Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
 Data: 18/07/2001  
 N° repertorio: 2492

**Trascrizioni**

- **Convenzione matrimoniale di separazione dei beni**  
 Trascritto a Pescara il 12/11/2010  
 Reg. gen. 19099 - Reg. part. 11033  
 Quota: 1/2  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Domanda giudiziale**  
 Trascritto a Pescara il 15/01/2013  
 Reg. gen. 591 - Reg. part. 490  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Pescara il 05/01/2024  
 Reg. gen. 154 - Reg. part. 131  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

**Oneri**

**di**

**cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pescara Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da tariffa ipotecaria e catastale, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare attualmente risultano in essere:

- per la cancellazione delle Iscrizioni pari a n. 4 x Euro 200,00 = Euro 800,00;

- per la cancellazione delle Trascrizioni riferite alla Domanda Giudiziale e all'Atto di Pignoramento pari a n. 2 x Euro 200,00 = Euro 400,00;  
per un totale di un onere complessivo di cancellazione pari a circa Euro 1.200,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

Da documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescara (PE) il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare al Bene N° 1 del suindicato LOTTO UNICO ed identificato in Catasto dei Fabbricati al foglio 23 particella 272, nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Pescara, ricade in "zona residenziale B, Sottozona B2: conservazione e recupero" Art. 32 delle NTA - norme tecniche di attuazione e relativi allegati - "La sottozona B2 delimita le aree più centrali della città, comprese nei settori urbani 1 e 2 destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema vario e infrastrutturale e il recupero del patrimonio edilizio. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato al rispetto delle condizioni indicate nei commi successivi".

.....

### 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 risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescara (PE) risulta che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pescara in data 31.08.1968 e dichiarato abitabile in data 13 maggio 1971; oltre, Concessione Edilizia in sanatoria data 3 maggio 2001 n. 230/1 e in data 01/10/2008 è stata presentata al Comune di Pescara DIA con protocollo n. 140089.  
Ultimo titolo edilizio in data 03/04/2025 Prot. 67607/2025:  
Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Variante in corso d'opera, per lavori di "ristrutturazione e diversa distribuzione dei vani interni - regolarizzazione dello stato urbanistico in seguito a violazione edilizia nei limiti del 2% art. 34/Bis D.P.R. 380-2021 per realizzazione di vano tecnico appartamento al piano primo in via F. Galliani n. 29", Riferimento CILA/2022/01706 Prot. 107475 del 16/06/2022.

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito di esplicita richiesta scritta all'Amministratore del Condominio "Galliani 29" Via F. Galliani 29 - 65121 Pescara (PE), Studio Chiavarini Antonio e Carlo Sas con sede in via dei Sabini 8 - 65127 Pescara (PE) - della regolarità e/o irregolarità dei pagamenti degli oneri condominiali, riferito all'unità immobiliare oggetto di stima di cui al Lotto Unico di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al sottoscritto è stato comunicato che vi sono debiti verso il Condominio "Galliani 29" debiti per un totale di Euro 2.775,11, precisamente per una situazione riguardante il conguaglio al 30/04/2024 e rateale per l'esercizio ordinario di gestione 2024/2025.

In allegato:  
Estratto Conto del condomino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata dall'amministratore del condominio Studio Chiavarini Srl con sede in Pescara alla via dei Sabini 8.

In merito alla dichiarazione in sede di accesso della Sig.ra Bottini Flavia riguardante il problema strutturale a livello dei pilastri del fabbricato, il sottoscritto ha accertato presso l'amministratore del condominio Studio Chiavarini Antonio e Carlo Sas che attualmente non vi sono decisioni in merito ad eventuali lavori condominiali della ditta Engea Consulting SRL riguardante misure antisismiche finalizzate al ripristino delle condizioni iniziali degli elementi costitutivi della struttura portante del fabbricato, tranne "l'assemblea del condominio a fronte della richiesta di rimborso da parte di Engea Consulting s.r.l. ha deliberato di non riconoscere alcun rimborso per la cui spesa non è quantificabile e di conseguenza nulla è stato addebitato a nessun condomino, compreso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In riferimento alla parte di quesito riguardante la formazione dei lotti, il sottoscritto in considerazione che l'immobile pignorato è formato da una unità immobiliare urbana, precisamente da un appartamento con terrazzo al piano primo di un fabbricato condominiale, stabilisce che la medesima unità immobiliare pignorata debba essere posto in vendita in un Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29 , interno 1, piano Primo  
Appartamento al piano primo con terrazzo in fabbricato residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 272, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 323.946,00  
Ipotesi e criteri di stima: Scegliendo la comparazione come metodo di stima, in quanto è stato definitivamente dimostrato che altri diversi procedimenti estimativi costituiscono in pratica un unico e solo metodo di stima fondato sul confronto; ciò premesso il sottoscritto ctu ha determinato il valore commerciale dell'appartamento con terrazzo al piano primo (Bene N° 1) del fabbricato residenziale sito in Pescara (PE) alla Via Ferdinando Galliani n. 29 sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture 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 della domanda e dell'offerta con particolare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima in considerazione di un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari a Euro 2.700,00 (diconsi Euro duemilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29 , interno 1, piano Primo	119,98 mq	2.700,00 €/mq	€ 323.946,00	100,00%	€ 323.946,00
				Valore di stima:	€ 323.946,00

Valore di stima: € 323.946,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2775,11	€

**Valore finale di stima: € 321.170,89**

Ipotesi e criteri di stima: Scegliendo la comparazione come metodo di stima, in quanto è stato definitivamente dimostrato che altri diversi procedimenti estimativi costituiscono in pratica un unico e solo metodo di stima fondato sul confronto; ciò premesso il sottoscritto ctu ha determinato il valore commerciale dell'appartamento con terrazzo al piano primo, di cui al Bene N° 1 e parte del fabbricato residenziale sito in Pescara (PE) alla via Ferdinando Galliani n. 29 sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture 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 della domanda e dell'offerta con particolare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima di cui al Lotto Unico.

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nota riferita all'unità immobiliare di cui al foglio 23 particella 272 sub.37, pignorata ed oggetto della presente perizia immobiliare:

In sede di sopralluogo è stato accertato che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare di cui al lotto unico non sussiste corrispondenza. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, il terrazzo risulta scoperto. E' stato accertato che nell'appartamento con terrazzo al piano primo risulta Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Variante in corso d'opera, C.I.L.A. del 03/04/2025 Prot. 67607 / 2025 per lavori di "ristrutturazione e diversa distribuzione dei vani interni - regolarizzazione dello stato urbanistico in seguito a violazione edilizia nei limiti del 2% art. 34/Bis D.P.R. 380-2021 per realizzazione di vano tecnico, Riferimento CILA/2022/01706 Prot. 107475 del 16/06/2022.

A vista i suindicati lavori risultano ultimati; a completamento della suindicata CILA necessita comunicazione di ultimazione dei lavori, la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità S.C.A. previo aggiornamento della planimetria catastale con denuncia di variazione con procedura telematica DOCFA, causali "diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione".

A completamento della pratica edilizia e variazione catastale, necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare di cui al lotto unico il sottoscritto stima un importo complessivo a corpo di circa Euro 2.500,00, per le spese tecniche oltre oneri per fattura come per legge.

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.

Pianella,

li

15/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Pentima Claudio

**ELENCO****ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina esperto stimatore;
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile; (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale U.I. fg. 23 p.la 272 sub. 37; (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Foglio 23 particella 272; (Aggiornamento al 05/03/2025)

- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto Notaio Marco Faieta in data 05/11/2010 Rep. n. 11953 - Convenzione di separazione dei beni - Compravendita;
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto Notaio Marco Faieta in data 28/12/2010 Rep. n. 12217 - Compravendita;
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria con Elenco sintetico delle formalità; (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborati grafici progettuali dell'unità immobiliare - Variante in corso d'opera, rif. CILA /2022/01706;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Situazione rateale condominiale;
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione Fotografica con n° 18 scatti;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia di stima in versione privacy.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29 , interno 1, piano Primo

Appartamento al piano primo con terrazzo in fabbricato residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 272, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescara (PE) il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare al Bene N° 1 del suindicato LOTTO UNICO ed identificato in Catasto dei Fabbricati al foglio 23 particella 272, nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Pescara, ricade in "zona residenziale B, Sottozona B2: conservazione e recupero" Art. 32 delle NTA - norme tecniche di attuazione e relativi allegati -. "La sottozona B2 delimita le aree più centrali della città, comprese nei settori urbani 1 e 2 destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema vario e infrastrutturale e il recupero del patrimonio edilizio. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato al rispetto delle condizioni indicate nei commi successivi".

**Prezzo base d'asta: € 321.170,89**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 321.170,89**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29 , interno 1, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 272, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	119,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In considerazione delle caratteristiche di tipo estrinseche e di tipo intrinseche dell'appartamento al piano primo del fabbricato residenziale sito in Pescara (PE), Via Ferdinando Galliani n. 29 oggetto di stima, di cui al Bene N° 1, esternamente ed internamente a vista si considerano ottime le condizioni generali dell'appartamento, le pareti e soffitte sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi di finestre sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno tamburato, il portoncino d'ingresso in legno blindato. Il fabbricato è stato oggetto di recente ristrutturazione nelle finiture interne. Il fabbricato di sei piani di cui è parte l'unità immobiliare al Bene N° 1 esternamente è ben rifinito, le parti comuni sia interne che esterne, sono in ottime stato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo con terrazzo in fabbricato residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Pescara il 19/01/2009  
 Reg. gen. 603 - Reg. part. 78  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 70.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 35.000,00  
 Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
 Data: 16/01/2009  
 N° repertorio: 12696
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pescara il 19/10/2010  
 Reg. gen. 17667 - Reg. part. 4288  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 30.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 15.791,27  
 Rogante: Tribunale di Pescara  
 Data: 24/10/2009  
 N° repertorio: 1250
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pescara il 12/10/2015  
 Reg. gen. 11859 - Reg. part. 1930  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 4.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Giudice di Pace di Pescara  
 Data: 19/03/2015  
 N° repertorio: 691/2015
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo  
 Iscritto a Pescara il 05/07/2021  
 Reg. gen. 10230 - Reg. part. 1302  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 222.076,47  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 111.038,23  
 Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
 Data: 18/07/2001  
 N° repertorio: 2492

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 05/01/2024

Reg. gen. 154 - Reg. part. 131

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura