

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cerasoli Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



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 .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.640,00</b> .....	11



All'udienza del 21/01/2025, il sottoscritto Ing. Cerasoli Luigi, con studio in Strada Francescone, 19 - 65100 - Pescara (PE), email l.ceras@gmail.com;luigi@cerasoli.it, PEC luigi.cerasoli@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 3/c, piano 3

Appartamento al piano terzo (p.3) della scala B, distinto con il numero interno sei (n.int.6) e composto di quattro (4) vani, corridoio, disimpegno, cucina, due (2) servizi e due (2) balconi a livello. Annesso a tale appartamento vi è un locale ripostiglio posto al quarto piano (p.4), l'ultimo sulla destra per chi sale dalle scale.

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 Montesilvano (PE) - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 3/c, piano 3

#### 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 superficiaria 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Quanto all'appartamento: confine con vano scala B, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e/o suoi aventi causa, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a due lati e/o suoi aventi causa, salvo altri e più aggiornati.

Quanto al ripostiglio al quarto piano: confine con corridoio di accesso, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e più aggiornati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	3
Balconi	32,00 mq	32,00 mq	0,40	12,80 mq	2,70 m	3
Locale di deposito	16,00 mq	20,00 mq	0,33	6,60 mq	1,40 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2004 al 05/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 613, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano 3-4
Dal 05/01/2011 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 613, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 553,90 Piano 3-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	613	30	1	A2	3	6,5	120 mq	553,9 €	3-4	

### 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'immobile è in un buono stato conservativo

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con la struttura in cemento armato e con tamponature il laterizio, pavimenti i gres, infissi in alluminio, caldaia autonoma, radiatori in alluminio, impianto elettrico piuttosto datato, ma funzionante. Al piano superiore c'è un vano sottotetto utilizzato come ripostiglio.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da uno dei due esecutati: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/08/2004 al 05/01/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Dott. Di Pierdomenico Giovanni	04/08/2004	16830	5276

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara	06/08/2004	9029	
		<b>Registrazione</b>			
Dal 05/01/2011 al 10/03/2025	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Di Pierdomenico Giovanni	05/01/2011	31154	11974
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara	14/01/2011	343	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Cepagatti (PE) il 14/01/2011  
Reg. gen. 560 - Reg. part. 68  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Di Pierdomenico Giovanni  
Data: 05/01/2011  
N° repertorio: 31155  
N° raccolta: 11975

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 05/11/2024  
Reg. gen. 16638 - Reg. part. 12015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia prot. 4148 del 03.06.1989.  
E' dotato di Abitabilità prot. 12411 del 24.03.1990.  
L'immobile oggetto della presente è conforme al titolo edilizio rilasciato.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è unico in quanto l'immobile è un unico appartamento con un ripostiglio sottotetto come pertinenza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 3/c, piano 3  
Appartamento al piano terzo (p.3) della scala B, distinto con il numero interno sei (n.int.6) e composto di quattro (4) vani, corridoio, disimpegno, cucina, due (2) servizi e due (2) balconi a livello. Annesso a tale appartamento vi è un locale ripostiglio posto al quarto piano (p.4), l'ultimo sulla destra per chi sale dalle scale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 613, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 145.640,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 3/c, piano 3	132,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 145.640,00	100,00%	€ 145.640,00
				Valore di stima:	€ 145.640,00

Valore di stima: € 145.640,00

**Valore finale di stima: € 145.640,00**

Le tabelle OMI per Abitazioni di tipo economico riportano valori che vanno da un minimo di 870,00 euro al mq fino ad un massimo di 1.300,00 euro al mq.

Gli annunci di vendita disponibili nella zona hanno tutti valori di vendita superiori ai 1.000,00 euro al mq (vedi allegati).

Viene ritenuto congruo un valore di stima di 1.000,00 euro al mq che tiene conto anche del fatto che viene messa in vendita la proprietà superficaria e non la piena proprietà.

A tal riguardo si consideri che la convenzione a cui tale proprietà superficaria si riferisce ha una durata di 99 anni (rinnovabile) e che il corrispettivo di affrancazione dai vincoli, qualora l'acquirente vi fosse interessato, ammonta a meno di 50,00 euro al mq di superficie catastale (salvo più preciso calcolo specifico che viene eseguito dal Comune di Montesilvano su richiesta non impegnativa fatta dal proprietario).

Non si ravvisano ulteriori deprezzamenti da apportare.

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 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cerasoli Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità 12411 del 1990 (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio di Mappa n. 7 del Comune di Montesilvano (PE) (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio Foto satellitare (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Stralcio della tavola di progetto Concessione edilizia 4148 del 1989 (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI e offerte nella zona (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 3/c, piano 3 Appartamento al piano terzo (p.3) della scala B, distinto con il numero interno sei (n.int.6) e composto di quattro (4) vani, corridoio, disimpegno, cucina, due (2) servizi e due (2) balconi a livello. Annesso a tale appartamento vi è un locale ripostiglio posto al quarto piano (p.4), l'ultimo sulla destra per chi sale dalle scale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 613, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 145.640,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.640,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 3/c, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 613, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	132,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terzo (p.3) della scala B, distinto con il numero interno sei (n.int.6) e composto di quattro (4) vani, corridoio, disimpegno, cucina, due (2) servizi e due (2) balconi a livello. Annesso a tale appartamento vi è un locale ripostiglio posto al quarto piano (p.4), l'ultimo sulla destra per chi sale dalle scale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato da uno dei due esecutati: **** Omissis ****		

