

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 176.190,75	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.552,50	29

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 22.552,50	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52	32



INCARICO

All'udienza del 05/02/2025, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Angelo, con studio in Via Terra Vergine, 16 - 65129 - Pescara (PE), email d_angelo@hotmail.com, PEC angelo.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 085 2120034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 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 Caio Asinio Pollione, 58
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAIO ASINIO POLLIONE, 58

Appartamento sub 15 al piano primo di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi

La vendita del bene 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAIO ASINIO POLLIONE, 52

Garage sub 38 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi.

La vendita del bene 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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAIO ASINIO POLLIONE, 52

Garage sub 39 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi.

La vendita del bene 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58

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)

CONFINI

Confinante con vano scala condominiale (scala B), appartamento sub 16 lastrico solare sub 30

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	3,00 m	primo
Balcone	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	3,00 m	primo
Balcone	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				125,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1985 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 28, Part. 269, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 788,89 Piano primo

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
F	28	269	15	2	A2	3	6,5 vani	131 mq	788,89 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo effettuato si riscontra una diversa utilizzazione di alcuni vani rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Per ripristinare la conformità catastale sarà necessario, successivamente alla vendita, aggiornare la planimetria con apposita procedura di variazione con DOCFA.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

Dal rilievo effettuato si è riscontrato che l'immobile si presenta in discreto stato conservativo e non sono visibili nè lesioni strutturali nè particolari segni di infiltrazioni di acqua dall'esterno.

PARTI COMUNI

Costituisce parte comune a tutte le unità immobiliari servite, il vano scala condominiale (scala B)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano primo di un edificio condominiale realizzato con struttura in c.a. L'appartamento residenziale è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. Sono inoltre persenti n. 2 balconi esterni. Si segnala che lacuni ambienti affacciano su un lastrico solare di altra proprietà. Le finestre e le porte finestre che affacciano su questo sono dotate di inferriete metalliche chiuse che impediscono l'accesso al lastrico solare.

Le finiture interne appaiono di normale qualità con pavimentazione in piastrelle in ceramica, porte interne ed infissi in legno con vetro singolo e chiusura con avvolgibili in PVC. I bagni e la cucina sono dotati di rivestimento con piastrelle in ceramica e pavimentazione in ceramica. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia murale a gas posta all'interno del vano cucina. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 800,00

Il contratto di locazione in essere ha durata di 4 anni dal 01/04/2019 al 31/03/2023 e prevede il rinnovo automatico per ulteriori 4 anni in assenza di comunicazione di recesso di una delle parti. Il contratto prevede un canone mensile di € 500,00 sensibilmente inferiore al canone di mercato congruo stimato in € 800,00. Pertanto il contratto può essere considerato come non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1985 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Costituzione di società - Voltura n. 2096.1/1989			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 03/04/2012 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/11/2011
Reg. gen. 16759 - Reg. part. 2919
Importo: € 400.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.LGS N.46/99
Iscritto a Pescara il 16/12/2014
Reg. gen. 12918 - Reg. part. 1840
Importo: € 50.945,16
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/07/2018
Reg. gen. 9723 - Reg. part. 1473
Importo: € 30.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2024
Reg. gen. 17896 - Reg. part. 12916
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, consiste nella cancellazione di n. 3 iscrizioni e n. 1 trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a circa € 2.570,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona B3 (Completamento e Recupero) del vigente PRG del Comune di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Pescara, si evince che il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 38218 del 30/08/1962. Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli a nome dei successivi proprietari dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra la planimetria del piano tipo della licenza edilizia n. 38218 del 30/08/1962 e il rilievo effettuato risultano alcune differenze nella disposizione interna degli ambienti e nella loro destinazione d'uso. Tali variazioni, comunque, essendo tutte interne alla sagoma assentita, possono essere legittimate con apposita procedura in sanatoria

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 83,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 645,78

Dalla situazione contabile fornita dall'Amministratore del Condominio, risulta che alla data del 30/06/2025 restano da pagare spese condominiali ordinarie e straordinarie pari ad € 645,78

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

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)

CONFINI

Confinante con sub 49 area comune di percorrenza, garage sub 37, garage sub 39

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,81 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 15,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1997 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 28, Part. 269, Sub. 38, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1

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
F	28	269	38	2	C6	4	16 mq	14 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo effettuato si riscontra una sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

Dal rilievo effettuato si è riscontrato che l'immobile si presenta in discreto stato conservativo. Non sono visibili lesioni strutturali né particolari segni di ammaloramento delle murature per effetto di umidità ascendente.

PARTI COMUNI

Costituisce parte comune a tutte le autorimesse del piano interrato l'area di manovra antistante ad esse e la rampa carrabile che consente l'accesso dal piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si registra alcuna servitù attiva ma si evidenzia che l'accesso al piano interrato avviene attraverso una rampa carrabile fruibile solo attraverso il passaggio sull'area urbana, appartenente alla stessa proprietà, individuata con la particella 2928. Si segnala, pertanto, che con il trasferimento della proprietà sarà necessario registrare una servitù di passaggio carrabile gravante sulla particella 2928 del foglio 28.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano interrato di un edificio realizzato con struttura in c.a. L'autorimessa ha accesso da uno spazio di percorrenza comune che serve anche tutte le altre autorimesse del piano interrato. A tale area comune si accede tramite una rampa carrabile che la collega all'area urbana esterna, posta al piano terra, appartenente alla stessa proprietà (particella 2928). L'autorimessa risulta pavimentata con piastrelle in ceramica ed è dotata di ingresso con saracinesca metallica avvogibile e di impianto elettrico di illuminazione realizzato con tubature in PVC esterne alla muratura. Le pareti presentano, nella parte bassa, limitati segni di ammaloramento della titeggiatura dovuto, come riferito dalla proprietà, al parziale allagamento dell'intero piano interrato che si verifica in occasione di eventi meteorici con consistenti precipitazioni. In ogni caso, durante tali eventi, il livello dell'acqua si è mantenuto al massimo entro i 10, 15 cm come si può verificare dai segni lasciati sulle murature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dal rilievo effettuato si è potuto constatare che l'immobile risulta occupato da materiale vario appartenente a soggetti terzi senza alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997 al 03/04/2012	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AUTORIZZAZIONE A N.13 GARAGES E BENE COM NON CENS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2012 al 11/06/2014	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/06/2014 al 30/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/11/2011
Reg. gen. 16759 - Reg. part. 2919
Importo: € 400.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2024
Reg. gen. 17896 - Reg. part. 12916
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, consiste nella cancellazione di n. 1 iscrizione e n. 1 trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a circa € 595,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona B3 (Completamento e Recupero) del vigente PRG del Comune di Pescara

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 non risulta agibile.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Pescara, si evince che il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 38218 del 30/08/1962. Tutto il piano interrato risulta autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 4644 del 30/01/2004. Il piano interrato, inizialmente unico, come da richiesta di condono edilizio protocollo 35465 inoltrata in data 15/04/1986, è stato diviso in n. 13 locali garage più spazio di manovra con Denuncia di Inizio Attività del 20/12/1995.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi e l'immobile esecutato risultano regolari rispetto ai suddetti titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero piano interrato e tutti i locali autorimessa non fanno parte degli spazi condominiali del fabbricato. Pertanto non esistono oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

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)

CONFINI

Confinante con sub 49 area comune di percorrenza, garage sub 40 , garage sub 38

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,81 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1997 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 28, Part. 269, Sub. 39, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,97 Piano S1

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
F	28	269	39	2	C6	4	16 mq	14 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo effettuato si riscontra una sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

Dal rilievo effettuato si è riscontrato che l'immobile si presenta in discreto stato conservativo. Non sono visibili lesioni strutturali nè particolari segni di ammaloramento delle murature per effetto di umidità ascendente.

PARTI COMUNI

Costituisce parte comune a tutte le autorimesse del piano interrato l'area di manovra antistante ad esse e la rampa carrabile che consente l'accesso dal piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registra alcuna servitù attiva ma si evidenzia che l'accesso al piano interrato avviene attraverso una rampa carrabile fruibile solo attraverso il passaggio sull'area urbana, appartenente alla stessa proprietà, individuata con la particella 2928. Si segnala, pertanto, che con il trasferimento della proprietà sarà necessario registrare una servitù di passaggio carrabile gravante sulla particella 2928 del foglio 28.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano interrato di un edificio realizzato con struttura in c.a. L'autorimessa ha accesso da uno spazio di percorrenza comune che serve anche tutte le altre autorimesse del piano interrato. A tale area comune si accede tramite una rampa carrabile che la collega all'area urbana esterna, posta al piano terra, appartenente alla stessa proprietà (particella 2928). L'autorimessa risulta pavimentata con piastrelle in ceramica ed è dotata di ingresso con saracinesca metallica avvogibile e di impianto elettrico di illuminazione realizzato con tubature in PVC esterne alla muratura. Le pareti presentano, nella parte bassa, limitati segni di ammaloramento della titeggiatura dovuto, come riferito dalla proprietà, al parziale allagamento dell'intero piano interrato che si verifica in occasione di eventi meteorici con consistenti precipitazioni. In ogni caso, durante tali eventi, il livello dell'acqua si è mantenuto al massimo entro i 10, 15 cm come si può verificare dai segni lasciati sulle murature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dal rilievo effettuato si è potuto constatare che l'immobile risulta occupato da materiale vario e da un motociclo, appartenenti a soggetti terzi senza alcun titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997 al 03/04/2012	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AUTORIMESSA A N.13 GARAGES E BENE COM NON CENS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2012 al 11/06/2014	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 11/06/2014 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/11/2011
Reg. gen. 16759 - Reg. part. 2919
Importo: € 400.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2024

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di n. 1 iscrizione e n. 1 trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a circa € 595,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona B3 (Completamento e Recupero) del vigente PRG del Comune di Pescara

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 non risulta agibile.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Pescara, si evince che il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 38218 del 30/08/1962. Tutto il piano interrato risulta autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 4644 del 30/01/2004. Il piano interrato, inizialmente unico, come da richiesta di condono edilizio protocollo 35465 inoltrata in data 15/04/1986, è stato diviso in n. 13 locali garage più spazio di manovra con Denuncia di Inizio Attività del 20/12/1995.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi e l'immobile esecutato risultano regolari rispetto ai suddetti titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero piano interrato e tutti i locali autorimessa non fanno parte degli spazi condominiali del fabbricato. Pertanto non esistono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti di vendita sono stati individuati in funzione delle diverse caratteristiche dei beni pignorati e in modo tale da massimizzare le opportunità di vendita di ciascun bene. La vendita di ogni singolo lotto è soggetto ad IVA.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58

Appartamento sub 15 al piano primo di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 182.337,50

Il valore di stima è stato determinato sulla base di una indagine di mercato effettuata nella stessa area urbana. L'indagine ha riguardato i valori di comprevendite di beni similari effettuate negli ultimi 2 anni e i prezzi di immobili con stesse caratteristiche posti attualmente in vendita. Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio.

Nella valutazione del costo unitario si è già tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni del fabbricato.

Gli oneri edilizi e tecnici di regolarizzazione urbanistica, necessari per sanare le difformità interne riscontrate, sono stati valutati nella stima totale del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58	125,75 mq	1.450,00 €/mq	€ 182.337,50	100,00%	€ 182.337,50
Valore di stima:					€ 182.337,50

Valore di stima: € 182.337,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Il valore commerciale del bene pignorato 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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

Garage sub 38 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.250,00

Il valore di stima è stato determinato sulla base di una indagine di mercato effettuata nella stessa area urbana. L'indagine ha riguardato i valori di compravendite di beni simili effettuate negli ultimi 2 anni e i prezzi di immobili con stesse caratteristiche posti attualmente in vendita. Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio.

Nella valutazione del costo unitario si è già tenuto conto dell'incidenza dell'area comune di manovra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52	15,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 23.250,00	100,00%	€ 23.250,00
				Valore di stima:	€ 23.250,00

Valore di stima: € 23.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
-------------------------------	------	---

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 22.552,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

Garage sub 39 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.250,00

Il valore di stima è stato determinato sulla base di una indagine di mercato effettuata nella stessa area urbana. L'indagine ha riguardato i valori di compravendite di beni simili effettuate negli ultimi 2 anni e i prezzi di immobili con stesse caratteristiche posti attualmente in vendita. Si è inoltre tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio.

Nella valutazione del costo unitario si è già tenuto conto dell'incidenza dell'area comune di manovra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52	15,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 23.250,00	100,00%	€ 23.250,00
Valore di stima:					€ 23.250,00

Valore di stima: € 23.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 22.552,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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 05/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alonzo Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di Giuramento del CTU
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità



- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Deroga Nulla Osta Vigili del Fuoco
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto conto condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione appartamento



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58

Appartamento sub 15 al piano primo di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona B3 (Completamento e Recupero) del vigente PRG del Comune di Pescara.

Prezzo base d'asta: € 176.190,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

Garage sub 38 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona B3 (Completamento e Recupero) del vigente PRG del Comune di Pescara.

Prezzo base d'asta: € 22.552,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52

Garage sub 39 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona B3 (Completamento e Recupero) del vigente PRG del Comune di Pescara.

Prezzo base d'asta: € 22.552,50

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.190,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	125,75 mq
Stato conservativo:	Dal rilievo effettuato si è riscontrato che l'immobile si presenta in discreto stato conservativo e non sono visibili nè lesioni strutturali nè particolari segni di infiltrazioni di acqua dall'esterno.		
Descrizione:	Appartamento sub 15 al piano primo di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.552,50

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 38, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Dal rilievo effettuato si è riscontrato che l'immobile si presenta in discreto stato conservativo. Non sono visibili lesioni strutturali nè particolari segni di ammaloramento delle murature per effetto di umidità ascendente.		
Descrizione:	Garage sub 38 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.552,50

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Caio Asinio Pollione, 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 269, Sub. 39, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Dal rilievo effettuato si è riscontrato che l'immobile si presenta in discreto stato conservativo. Non sono visibili lesioni strutturali nè particolari segni di ammaloramento delle murature per effetto di umidità ascendente.		
Descrizione:	Garage sub 39 al piano interrato di fabbricato sito in Pescara, zona stadio/università, in area urbanizzata e dotata di servizi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAIO ASINIO POLLIONE, 58

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/11/2011
Reg. gen. 16759 - Reg. part. 2919
Importo: € 400.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.LGS N.46/99
Iscritto a Pescara il 16/12/2014
Reg. gen. 12918 - Reg. part. 1840
Importo: € 50.945,16
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/07/2018
Reg. gen. 9723 - Reg. part. 1473
Importo: € 30.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2024
Reg. gen. 17896 - Reg. part. 12916
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAIO ASINIO POLLIONE, 52

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/11/2011
Reg. gen. 16759 - Reg. part. 2919
Importo: € 400.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 26/11/2024
Reg. gen. 17896 - Reg. part. 12916
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAIO ASINIO POLLIONE, 52

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 15/11/2011

Reg. gen. 16759 - Reg. part. 2919

Importo: € 400.000,00

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 26/11/2024

Reg. gen. 17896 - Reg. part. 12916

Formalità a carico della procedura