

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pistilli Lorenza, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

.....
Codice fiscale:

contro

.....
Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	15

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.....	28

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	30



All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Arch. Pistilli Lorenza, con studio in Via Belice, 9 - 65015 - Montesilvano (PE), email lorenzapistilli@gmail.com, PEC lorenza.pistilli@archiworldpec.it, Tel. 338 3434000, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2025 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 Sacco n 158, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano terra facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti:

- l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288;
- l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita.

Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti:

- l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288;
- l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita.

Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.

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 Sacco n 158, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore risulta di stato libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore risulta di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Il fabbricato confina con la particella 288 su tre lati (corte comune) e le part.lle 285 e 3715 di altra ditta, salvo altri aventi causa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Il fabbricato confina con la particella 288 su tre lati (corte comune) e le part.lle 285 e 3715 di altra ditta, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,44 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano terra facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, al piano terra ed al piano primo, con accessi distinti:

- l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288;
- l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716, di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita.

Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.

Al fine di poter accedere all'unità al piano primo sarà necessario realizzare la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso la realizzazione di una scala interna di collegamento.

Di conseguenza la superficie convenzionale determinata per la stima prenderà in considerazione, non lo stato di fatto come rilevato da sopralluogo, in quanto l'unità al piano primo risulta interclusa, ma la soluzione distributiva degli spazi derivante dalla realizzazione di un'unica unità immobiliare composta da piano terra e primo collegati da una scala interna.

In tal modo, sarà costituito un lotto unico derivante dalla fusione del bene n 1 al piano terra con il bene n 2 al piano primo.

La realizzazione di quanto sopra descritto comporterà la presentazione di una nuova pratica urbanistica, la variazione degli spazi interni che interessano anche le strutture portanti del fabbricato, la variazione degli impianti, l'aggiornamento degli atti catastali e la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

A ciò si aggiunge la sanatoria delle opere realizzate in difformità alla DIA dell'11/11/2016 prot. 151394: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

I costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione sia della fusione tra piano terra e piano primo che dell'istanza in sanatoria, saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo.

La superficie così determinata sarà composta da unico appartamento distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, composto al piano terra da ingresso, soggiorno cucina e bagno e scala di collegamento al piano superiore di mq 49; al piano primo, disimpegno, camera, disimpegno e studio con balconcino, di mq 51,00. Dalla fusione si avranno complessivi mq. 100,00 di superficie lorda.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,38 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,65 m	1
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, al piano terra ed al piano primo, con accessi distinti:

- l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288;
- l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716, di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita.

Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.

Al fine di poter accedere all'unità al piano primo sarà necessario realizzare la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso la realizzazione di una scala interna di collegamento.

Di conseguenza la superficie convenzionale determinata per la stima prenderà in considerazione, non lo stato di fatto come rilevato da sopralluogo, in quanto l'unità al piano primo risulta interclusa, ma la soluzione distributiva degli spazi derivante dalla realizzazione di un'unica unità immobiliare composta da piano terra e primo collegati da una scala interna.

In tal modo, sarà costituito un lotto unico derivante dalla fusione del bene n 1 al piano terra con il bene n 2 al piano primo.

La realizzazione di quanto sopra descritto comporterà la presentazione di una nuova pratica urbanistica, la variazione degli spazi interni che interessano anche le strutture portanti del fabbricato, la variazione degli impianti, l'aggiornamento degli atti catastali e la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

A ciò si aggiunge la sanatoria delle opere realizzate in difformità alla DIA dell'11/11/2016 prot. 151394: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

I costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione sia della fusione tra piano terra e piano primo che dell'istanza in sanatoria, saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo.

La superficie così determinata sarà composta da unico appartamento distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, composto al piano terra da ingresso, soggiorno cucina e bagno e scala di collegamento al piano superiore di mq 49; al piano primo, disimpegno, camera, disimpegno e studio con balconcino, di mq 51,00. Dalla fusione si avranno complessivi mq. 100,00 di superficie lorda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2009 al 04/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2.5 vani Rendita € 193,67 Piano T
Dal 22/01/2009 al 04/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 193,67 Piano T
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 116,20 Piano T
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 116,20 Piano 1
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 18,18 Piano T-1
Dal 10/11/2011 al 06/03/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 06/03/2014 al 28/11/2017	FARICELLI Pierluigi nato a PESCARA (PE) il 21/06/1956 FRCPLG56H21G482W Proprieta'1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1

Dal 28/11/2017 al 18/06/2025	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 193,67 Piano T
------------------------------	---

Costituzione della part.lla 3705 al catasto fabbricati in data 22/01/2009 pratica PE0014501.
Al catasto terreni la particella 3705 del foglio 30 deriva dal frazionamento della part.lla 288 con tipo mappale del 20/01/2009 con cui sono state soppresse le part.lle 286 e 3708.
La part.lla 288 risultava essere corte comune alle part.lle 284-285-286 e ad altri entri urbani del foglio 30.
Dall'impianto meccanografico del 30/11/1971 la particella 286 risulta essere costituita da fabbricato rurale fino al 20/01/2009, ove la stessa viene soppressa con tipo mappale pratica n PE0010595 in atti dal 20/01/2009.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2009 al 04/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2.5 vani Rendita € 193,67 Piano T
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 193,67 Piano T
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 116,20 Piano T
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011	VENDITTI Giuliano nato a PESCARA (PE) il 11/07/1954 VNDGLN54L11G482Z Proprieta' 1/4 VENDITTI Marino nato a PESCARA (PE) il 05/06/1938 VNDMRN38H05G482G Proprieta' 1/4 VENDITTI Nilde nata a PESCARA (PE) il 21/07/1941 VNDNLD41L61G482U Proprieta' 1/4 VENDITTI Nino Nicola nato a PESCARA (PE) il 13/10/1935 VNDNNC35R13G482R Proprieta' 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 6, Zc. 2

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 116,20 Piano 1
Dal 04/03/2009 al 10/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 18,18 Piano T-1
Dal 22/01/2009 al 04/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 10/11/2011 al 06/03/2014		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 06/03/2014 al 28/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 28/11/2017 al 18/06/2025		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3705, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 271,14 Piano 1

Costituzione della part.lla 3705 al catasto fabbricati in data 22/01/2009 pratica PE0014501.

Al catasto terreni la particella 3705 del foglio 30 deriva dal frazionamento della part.lla 288 con tipo mappale del 20/01/2009 con cui sono state soppresse le part.lle 286 e 3708.

La part.lla 288 risultava essere corte comune alle part.lle 284-285-286 e ad altri entri urbani del foglio 30.

Dall'impianto meccanografico del 30/11/1971 la particella 286 risulta essere costituita da fabbricato rurale fino al 20/01/2009, ove la stessa viene soppressa con tipo mappale pratica n PE0010595 in atti dal 20/01/2009.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	3705	9	2	A3	1	2,5 vani	49 mq	193,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto in quanto sono presenti difformità edilizie costituite da diversa distribuzione interna degli spazi.

Sarà necessario l'aggiornamento degli atti catastali a seguito di regolarizzazione urbanistica come descritto nella presente relazione: i costi e gli oneri necessari saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario e gli importi saranno forfettariamente determinati e detratti dalla valutazione complessiva di stima del bene.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	3705	10	2	A3	1	3,5 vani	51 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto in quanto sono presenti difformità edilizie costituite da diversa distribuzione interna degli spazi.

Sarà necessario l'aggiornamento degli atti castali a seguito di regolarizzazione urbanistica come descritto nella presente relazione: i costi e gli oneri necessari saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario e gli importi saranno forfettariamente determinati e detratti dalla valutazione complessiva di stima del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Si evidenzia che:

- nelle unità al piano terra e primo sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo progetto approvato: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.

- **l'appartamento al piano primo risulta intercluso: dovrà realizzarsi la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso una scala interna di collegamento al piano terra: ciò implica la presentazione di una pratica urbanistica in via ordinaria per fusione di unità immobiliari, rilascio di autorizzazione sismica per interventi strutturali, aggiornamento degli atti catastali e Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).**

Inoltre si rileva che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate.

I costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimato, alla fusione di unità immobiliari da realizzare e degli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Si evidenzia che:

- nelle unità al piano terra e primo sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo progetto approvato: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.

- **l'appartamento al piano primo risulta intercluso: dovrà realizzarsi la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso una scala interna di collegamento al piano terra: ciò implica la presentazione di una pratica urbanistica in via ordinaria per fusione di unità immobiliari, rilascio di autorizzazione sismica per interventi strutturali, aggiornamento degli atti catastali e Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).**

Inoltre si rileva che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate.

I costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimato, alla fusione di unità immobiliari da realizzare e degli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo n 11411 serie 3T dal 01/12/2024 al 30/11/2030 registrato in data 27/12/24.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

L'unità al piano terra risulta occupata dal debitore.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Il fabbricato è stato interessato da interventi di ristrutturazione unicamente per gli spazi interni che ad oggi si presentano in sufficiente stato di conservazione; le superfici esterne invece sono in scadente stato di conservazione e manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Il fabbricato è stato interessato da interventi di ristrutturazione unicamente per gli spazi interni che ad oggi si presentano in sufficiente stato di conservazione; le superfici esterne invece sono in scadente stato di conservazione e manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

La part.lla 288 è corte comune e consente l'accesso all'immobile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

La part.lla 288 è corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Strutture verticali: in muratura portante.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
Pareti interne: intonaco civile
Infissi esterni: in pvc
Impianti elettrico-termico-idrico: mancano le conformità degli impianti.
Il fabbricato nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Strutture verticali: in muratura portante.
Solai: latero-cemento
Copertura: a falde inclinate
Manto di copertura: tegole
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
Pareti interne: intonaco civile
Infissi esterni: in pvc
Impianti elettrico-termico-idrico: mancano le conformità degli impianti.
Il fabbricato nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/12/2024
- Scadenza contratto: 30/11/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo n 11411 serie 3T dal 01/12/2024 al 30/11/2030 registrato in data 27/12/24

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/2003 al 06/03/2014		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/02/2004	1917	1313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2014 al 25/02/2025		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pastore Corrado	06/03/2014	1272	1143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/03/2014	2653	1941
		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.

I dati riportati sono stati desunti dalla relazione notarile allegata al fascicolo di causa.

Inoltre si allega alla presente l'atto di provenienza per gli immobili in oggetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/2003 al 06/03/2014		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/02/2004	1917	1313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2014 al 25/02/2025		Pescara	03/07/2003	80	12
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pastore Corrado	06/03/2014	1272	1143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/03/2014	2653	1941
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 12/03/2014
Reg. gen. 2654 - Reg. part. 303
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Note: L'ipoteca volontaria grava sul bene censito al foglio 30, part.IIIa 4705, subalterno 8
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/10/2018
Reg. gen. 13516 - Reg. part. 2048
Importo: € 60.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.511,76
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/10/2023
Reg. gen. 15787 - Reg. part. 1799
Importo: € 529.085,10
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 264.542,55

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 25/02/2025
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 1931
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 12/03/2014
Reg. gen. 2654 - Reg. part. 303
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Note: L'ipoteca volontaria grava sul bene censito al foglio 30, part.IIIa 4705, subalterno 8
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/10/2018
Reg. gen. 13516 - Reg. part. 2048
Importo: € 60.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.511,76
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/10/2023
Reg. gen. 15787 - Reg. part. 1799
Importo: € 529.085,10
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 264.542,55

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 25/02/2025
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 1931
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

L'immobile è inserito in sottozona B3 del vigente PRG del Comune di Pescara: completamento e recupero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

L'immobile è inserito in sottozona B3 del vigente PRG del Comune di Pescara: completamento e recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

L'immobile non 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Pescara da cui è emerso che il fabbricato è stato realizzato come ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale con DIA del 04/02/2014 prot. 15969. Successivamente con DIA sostitutiva del PdC del 11/11/2016 prot. 151394 viene autorizzata la ristrutturazione ed il frazionamento dell'unità (sub 8) in due distinte unità (sub 9 e 10).

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate sono costituite da diversa distribuzione interna degli spazi e modifica di alcuni tramezzi interni nelle unità al piano terra e primo: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria. Inoltre, l'appartamento al piano primo risulta intercluso e sarà necessario realizzare la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso una scala interna di collegamento al piano terra. Ciò implica la presentazione di una pratica urbanistica in via ordinaria per fusione di unità immobiliari, rilascio di autorizzazione sismica per interventi strutturali, aggiornamento degli atti catastali e Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

Inoltre si evidenzia che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate. Infine, si precisa che i costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimato, alla fusione di unità immobiliari da realizzare e agli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

L'immobile non 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Pescara da cui è emerso che il fabbricato è stato realizzato come ristrutturazione di un vecchio fabbricato rurale con DIA del 04/02/2014 prot. 15969.

Successivamente con DIA sostitutiva del PdC del 11/11/2016 prot. 151394 viene autorizzata la ristrutturazione ed il frazionamento dell'unità (sub 8) in due distinte unità (sub 9 e 10).

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono costituite da diversa distribuzione interna degli spazi e modifica di alcuni tramezzi interni nelle unità al piano terra e primo: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.

Inoltre, l'appartamento al piano primo risulta intercluso e sarà necessario realizzare la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso una scala interna di collegamento al piano terra.

Ciò implica la presentazione di una pratica urbanistica in via ordinaria per fusione di unità immobiliari, rilascio di autorizzazione sismica per interventi strutturali, aggiornamento degli atti catastali e Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

Inoltre si evidenzia che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate.

Infine, si precisa che i costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimato, alla fusione di unità immobiliari da realizzare e agli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta condominio costituito

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta condominio costituito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un lotto unico composto dal bene 1, appartamento al piano terra e dal bene n 2, appartamento al piano primo di diritto intercluso, considerando la futura fusione tra le due unità da realizzarsi attraverso scala interna di collegamento tra i due piani: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T
L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano terra facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra. Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti: - l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288; - l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita. **Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.** Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3705, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1
L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra. Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti: - l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288; - l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita. **Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.** Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3705, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T	49,00 mq	700,00 €/mq	€ 34.300,00	100,00%	€ 34.300,00
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1	51,00 mq	700,00 €/mq	€ 35.700,00	100,00%	€ 35.700,00
Valore di stima:					€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq. In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 600,00 ed € 900,00 al mq con un valore medio di €/mq 750,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2024: Per l'anno 2024 - Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico, si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore

minimo di € 580,00 ed un valore massimo di € 860,00 da cui si desume un valore medio di €/mq 720,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Per quanto sopra espresso, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori medi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 700,00.

A tale valore andranno detratti i costi professionali per le pratiche edilizie, in sanatoria ed in via ordinaria, l'autorizzazione sismica per gli interventi strutturali, gli oneri comunali, le sanzioni per opere abusive, i costi di realizzazione di tutte le opere necessarie al ripristino dello stato legittimato e alla realizzazione della fusione (che comporterà variazioni nell'attuale distribuzione degli spazi, la realizzazione di un'apertura nel solaio e della scala interna) ed infine oneri e costi per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità comprensiva delle conformità degli impianti ad oggi non presenti.

Per tutti gli interventi sopra descritti i costi complessivi vengono forfettariamente determinati in € 25.000.

Infine vengono detratti i costi per gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano le facciate del fabbricato quantificati in € 15.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che:

- l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716, di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita.

Pertanto, l'unità al piano primo risulta interclusa.

Al fine di poter accedere all'unità al piano primo sarà necessario realizzare la fusione tra le due unità, piano terra e primo, attraverso la realizzazione di una scala interna di collegamento;

- nelle unità al piano terra e primo sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo progetto approvato: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.

Per quanto sopra espresso si precisa che sarà necessaria la presentazione di pratiche urbanistiche in sanatoria ed in via ordinaria per la fusione di unità immobiliari, l'autorizzazione sismica per gli interventi strutturali, l'aggiornamento degli atti catastali ed infine la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

Si rileva, inoltre, che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate.

I costi professionali, gli oneri comunali ed i costi di realizzazione delle opere necessarie al ripristino dello stato legittimato, alla fusione di unità immobiliari da realizzare e degli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate saranno forfettariamente determinati e verranno detratti dal valore di stima complessivo: il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

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.

Montesilvano, li 04/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pistilli Lorenza



- ✓ N° 1 Altri allegati - VERABALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA SUCC AL PIGNORAMENTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - CERTIFICATO CUMULATIVO
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IL 27/11/2024

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T
L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano terra facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra. Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti: - l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288; - l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita. Pertanto, l'unità al piano primo risulta di diritto interclusa. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3705, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in sottozona B3 del vigente PRG del Comune di Pescara: completamento e recupero.
Immobile locato con contratto di locazione registrato il 27/12/2024
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1
L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra. Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti: - l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288; - l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita. Pertanto, l'unità al piano primo risulta di diritto interclusa. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3705, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in sottozona B3 del vigente PRG del Comune di Pescara: completamento e recupero.

Si precisa che l'unità al piano primo risulta interclusa: sarà necessario realizzare la fusione tra le unità al piano terra ed al piano primo con la realizzazione di una scala interna di collegamento.

Al piano terra e primo sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo progetto approvato: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.

Il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario. I costi sono stati forfettariamente determinati e detratti dal valore di stima complessivo.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3705, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato interessato da interventi di ristrutturazione unicamente per gli spazi interni che ad oggi si presentano in sufficiente stato di conservazione; le superfici esterne invece sono in scadente stato di conservazione e manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	<p>L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano terra facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra. Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti: - l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288; - l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita. Pertanto, l'unità al piano primo risulta di diritto interclusa. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.</p> <p>Si precisa che l'unità al piano primo risulta interclusa: sarà necessario realizzare la fusione tra le unità al piano terra ed al piano primo con la realizzazione di una scala interna di collegamento.</p> <p>Al piano terra e primo sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo progetto approvato: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.</p> <p>Il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario. I costi sono stati forfettariamente determinati e detratti dal valore di stima complessivo.</p> <p>Immobile locato con contratto di locazione registrato il 27/12/2024.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Sacco n 158, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3705, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato interessato da interventi di ristrutturazione unicamente per gli spazi interni che ad oggi si presentano in sufficiente stato di conservazione; le superfici esterne invece sono in scadente stato di conservazione e manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	<p>L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo facente parte di un fabbricato a due livelli fuori terra. Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sono due, una al piano terra ed un'altra al piano primo, con accessi distinti: - l'unità al piano terra ha accesso dalla corte comune costituita dalla part.lla n 288; - l'unità al piano primo, di fatto, ha accesso da una gradinata e da una terrazza insistenti sulle particelle n 3715 e n 3716 di proprietà di altre ditte senza alcuna servitù di passaggio costituita. Pertanto, l'unità al piano primo risulta di diritto interclusa. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del comune di Pescara, costituita da un tessuto urbano composto prevalentemente da costruzioni a due-tre</p>		

	<p>piani fuori terra, di tipo economico e con bassa densità abitativa.</p> <p>Si precisa che l'unità al piano primo risulta interclusa: sarà necessario realizzare la fusione tra le unità al piano terra ed al piano primo con la realizzazione di una scala interna di collegamento.</p> <p>Al piano terra e primo sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo progetto approvato: da sanare con la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria.</p> <p>Il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario. I costi sono stati forfettariamente determinati e detratti dal valore di stima complessivo.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 12/03/2014
Reg. gen. 2654 - Reg. part. 303
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Note: L'ipoteca volontaria grava sul bene censito al foglio 30, part.IIIa 4705, subalterno 8
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/10/2018
Reg. gen. 13516 - Reg. part. 2048
Importo: € 60.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.511,76
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 19/10/2023
Reg. gen. 15787 - Reg. part. 1799
Importo: € 529.085,10
A favore diContro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 264.542,55

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 25/02/2025
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 1931
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA SACCO N 158, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 12/03/2014
Reg. gen. 2654 - Reg. part. 303

Importo: € 200.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Note: L'ipoteca volontaria grava sul bene censito al foglio 30, part.lla 4705, subalterno 8

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 17/10/2018

Reg. gen. 13516 - Reg. part. 2048

Importo: € 60.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.511,76

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 19/10/2023

Reg. gen. 15787 - Reg. part. 1799

Importo: € 529.085,10

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 264.542,55

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 25/02/2025

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 1931

A favore di

- Contro

Formalità a carico della procedura