



TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrosini Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAPPELLE SUL TAVO

Codice fiscale: 00091530683

contro

Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11





INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Ambrosini Gustavo, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 54 - 65012 - Cepagatti (PE), email gustavo@studioambrosini.eu, PEC gustavo@pec.studioambrosini.eu, Tel. 085 9772459, Fax 085 9772459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T



DESCRIZIONE



Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.

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** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., secondo comma risulta completa integrale, si attesta



TITOLARITÀ



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Danubio, proprietà Caracciolo, proprietà Cocciantè.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	285,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	8,50 m	terra
Cortile	145,00 mq	145,00 mq	0,18	26,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				326,10 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				329,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1999 al 17/11/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 49-638, Zc. 2 Categoria D8 Superficie catastale 300 mq Rendita € 40.800,10 Piano T Graffato SI
Dal 17/11/2003 al 07/05/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 49, Zc. 2 Categoria D8 Cl.2 Superficie catastale 300 mq Rendita € 40.800,10 Piano T



		Graffato SI
Dal 07/05/2004 al 31/10/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 49, Zc. 2 Categoria D8 Superficie catastale 300 mq Rendita € 40.800,10 Piano T Graffato SI
Dal 31/10/2007 al 06/07/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2 Categoria D8 Superficie catastale 300 mq Rendita € 1.874,00 Piano T Graffato SI
Dal 06/07/2016 al 12/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2 Categoria D8 Cl.2 Superficie catastale 300 mq Rendita € 2.040,00 Piano T Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1379	7	2	D8	D/8		300 mq	2040 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'OPIFICIO PRESENTA UNA DIFFORMITA' PLANIMETRICA IN QUANTO E' STATO REALIZZATO UN PICCOLO UFFICIO IN ADIACENZA AL WC.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c.



PATTI

Risulta un contratto di concessione di godimento dell'immobile in funzione di futura alienazione tra il Sig. [REDACTED]



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere in condizioni sufficienti per l'attività svolta.



PARTI COMUNI

Accesso da Via Danubio



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evidenziano apparenti servitù attive e passive, censo, livello e usi civici



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in conglomerato cementizio armato (desunte dal progetto in comune).

Esposizione: sud-est nord-ovest;

Altezza interna utile m 8.50;

Str. verticali: pannelli in c.a.v.;

Solai: pannelli in c.a.v.;

Copertura: pannelli in c.a.v.;

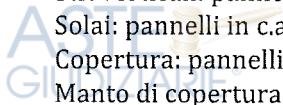
Manto di copertura: -----

Pareti esterne ed interne: -----

Pavimentazione interna: massetto industriale;

Infissi esterni ed interni: alluminio e ferro;

Impianto elettrico, idrico, termico: media finitura non certificato.



STATO DI OCCUPAZIONE

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



Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 700,00





PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

DALLA VISURA IPOTECARIA N. T1 94173 DEL 14.07.2025 NON RISULTANO NUOVE ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI CONTRO.

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO SI COLLOCA IN SOTTOZONA D1 DEL PRG VIGENTE.

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 NON RISULTA PROVVISORIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Concessione edilizia n.2781 del 17/12/1985 a favore di [REDACTED]
MONTESILVANO (PE)

C.E. N. 3619 DEL 19/05/1988;

DIA PROT. 50449 DEL 21/10/2004;

DIA PROT. 9839 DEL 15/03/2007;

DIA PROT. 42684 DEL 14/17/2008;

E ULTIMA DIA PROT. 12264 DEL 14/02/2012.



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.



DIA PROT. 12264 DEL 14/02/2012 CHE CONFERMA DELLE PICCOLE DIFFORMITA' INTERNE CHE POSSONO ESSERE SANATE CON UNA CILA POSTUMA.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risultano apparenti vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T
Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.744,00
LA STIMA E' STATA FATTA DEL TIPO COMPARATIVA CON IMMOBILI SIMILI IN ZONA E VALORI O.M.I.
SI RIBADISCE CHE NON C'E' CONFORMITA' CATASTALE A CAUSA DELLA REALIZZAZIONE DI UN PICCOLO UFFICIO IN ADIACENZA AL W.C., SANABILE CON UN AGGIORNAMENTO CATASTALE (DOCFA).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone	329,36 mq	400,00 €/mq	€ 131.744,00	100,00%	€ 131.744,00



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T					
Valore di stima:					€ 131.744,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LE OPERE INTERNE POSSONO ESSERE SANATA CON UNA CILA POSTUMA PAGANDO UNA SANZIONE PECUNIARIA DI € 1.000,00 (ART. 6/BIS COMMA 5 DPR 380/2001).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Cepagatti, li 07/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ambrosini Gustavo

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ Altri allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T
Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO SI COLLOCA IN SOTTOZONA D1 DEL PRG VIGENTE.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8, Graffato SI	Superficie	329,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere in condizioni sufficienti per l'attività svolta.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		