



## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Procaccini Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*



contro

\*\*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>4</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>11</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>12</b>



## INCARICO ASTE GIUDIZIARIE®

All'udienza del 16/06/2025, la sottoscritta \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppantesi su due livelli, terra e primo, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 5 vani ed accessori, a confine con via Boreale, proprietà \*\*\*\*\* +3 o aventi causa, proprietà \*\*\*\*\* o avente causa, proprietà \*\*\*\*\* o aventi causa.

### DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatosi su due livelli, terra e primo, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 7 vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) al foglio 36 particella 683.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Presso lo stabile ivi descritto è stato effettuato il sopralluogo, in data 10/07/2025, alla presenza del Custode Giudiziario \*\*\*\*\* e del CTU \*\*\*\*\*.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatisi su due livelli, terra e primo, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 7 vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE) al foglio 36 particella 683.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificazione notarile sostitutiva.

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

- \*\*\*\*\*

(Proprietà 1/1)

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

- Diritto di Proprietà 1/1

Il diritto di Proprietà 1/1 in capo a \*\*\*\*\* è pervenuto per atto pubblico del 17/12/2004 del \*\*\*\*\* rep. 84444 raccolta n. 13073 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pescara il 21/12/2004.

#### CONFINI

L'immobile confina con:

- Foglio 36 part. 1022
- Foglio 36 part. 10
- Foglio 36 part. 18

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano Terra	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	T
Abitazione 1° piano	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	1
Terrazzo	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1



Totale superficie convenzionale: 153,50 mq

Incidenza condominiale: 0,00

%

Superficie convenzionale complessiva: 153,50 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1995 ad oggi	*****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 683 piano T - 1 Categoria A3 classe 3, consistenza vani 7

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	36	683			A3	3	7 vani		469,98 €	T-1	

**STATO CONSERVATIVO**

Dal sopralluogo effettuato in data 10/07/2025 l'immobile è in ristrutturazione, necessita di lavori di miglioramento, di riqualificazione sia con opere edili, impiantistiche elettriche, gas e acqua, finiture e l'installazione degli infissi (intonaci, pavimenti e tinteggiature). Realizzazione dei servizi igienici e rubinetteria, posa in opera di nuove pavimentazioni e rivestimenti e realizzazione di nuovi sistemi di illuminazione.

**PARTI COMUNI**

Ingresso posteriore.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Servitù attive e passive esistenti legalmente costituite, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti accessori, dipendenze e pertinenze, e con i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni ai sensi del codice civile.



Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Pianella, frazione Cerratina, via Boreale. L'edificio si eleva per due piani fuori terra.

Struttura verticale: il fabbricato risulta costruito in muratura portante;

Solaio: in parte a cielo di carrozza e in parte in sap rafforzate con travi di ferro, con ristrutturazione da completare;

Pareti esterne: muratura a fascia vista;

Pavimentazione interna: in ristrutturazione.

Infissi esterni: persiane in legno, da sostituire;

Infissi interni: inesistenti

Impianto elettrico: non presente, in ristrutturazione

Impianto idrico: non presente, in ristrutturazione

Impianto termico: non presente, in ristrutturazione

Condizioni generali dell'unità immobiliare: alla data del sopralluogo il fabbricato si presenta in stato di abbandono con ristrutturazioni in corso alle pareti interne, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico.

Vedasi documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 21/12/2004 al 23/09/2025	*****	*****	17/12/2004	84444	13073
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	21/12/2004	21493	14620		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Non risultano atti successivi al pignoramento r.p. n. 3707 del 03/04/2025.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA PER** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/12/2004 Reg.Gen. 21494 Reg.Part. 3977  
Importo totale: € 144.000,00  
A favore: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*
- **ISCRIZIONE del 08/11/2024 Reg.Part.2253 Reg. Gen. N.16944 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da ipoteca volontaria per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/12/2004.  
Iscritto a PESCARA 08/11/2024  
Importo totale: € 144.000,00  
• A favore: \*\*\*\*\*  
• Contro: \*\*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **TRASCRIZIONE del 21/02/2018 n. Reg. gen. 2296 Reg. part. 1655 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. DI REPERTORIO 2707 del 2017 emesso DA UFFICIALE GIUDIZIARIO PESCARA Rep 127/2017 del 06/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.**  
A favore: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*
- **TRASCRIZIONE n. Reg. gen. 4902 Reg. part. 3351 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 13/04/2017 n. DI REPERTORIO 127/2017 del 06/02/2017 emesso DA UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA  
A favore: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*
- **TRASCRIZIONE del 03/04/2025 Reg. Gen 4962 Reg. Part 3707 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Ufficiale Giudiziario di Pescara.**  
Trascritto a PESCARA il 03/04/2025  
Reg. gen. 4962- Reg. part. 3707  
A favore: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nei seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Per Ipoteca volontaria il costo è del 0,50% dell'ipoteca iscritta.

Per Ipoteca giudiziale il costo è del 0,50% dell'ipoteca iscritta.

Per Ipoteca concessionaria/amministrativa il costo è del 0,50% dell'ipoteca iscritta

Per ogni pignoramento trascritto € 365,00.

Tali cifre sono indicative e l'aggiudicatario dovrà verificare e/o aggiornare gli importi per la cancellazione per il riconteggio presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio.

## NORMATIVA URBANISTICA

Le opere del fabbricato sono state iniziata prima del 1° settembre 1967 e presso gli Uffici comunali non stati rinvenuti previsioni di sanatorie di cui alla legge 47/1945 successive disposizioni. Il Sig. \*\*\*\*\* in data 19/04/2005 ha depositato DIA presso il Comune di Pianella (Pe) lavori di manutenzione straordinaria e di opere interne.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967; a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Pianella è stata rinvenuta una denuncia di inizio attività art. 22 del DPR 06/06/2001 n.380 del 19 Aprile 2005 prat. 5589.

Vi sono delle difformità tra la piantina e lo stato dei luoghi.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non vi sono certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il terreno su cui si poggia il fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a mq 5000.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non è emersa la presenza di oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La Scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppantesi su due livelli, terra e primo piano, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 7 vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 683, Categorìa A3.

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

Valore di stima del bene: € 110.600,00

Al fine di stimare l'immobile attribuendogli il valore quanto più vicino a quello di mercato hanno concorso i seguenti parametri, utili per attribuire un VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO, utilizzando il METODO DEL CONFRONTO:



- PARAMETRO ZONALE
- PARAMETRO COSTRUTTIVO
- PARAMETRO FUNZIONALE
- PARAMETRO URBANISTICO
- PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE
- PARAMETRO ESTETICO/ARCHITETTONICO

I valori di riferimento sono stati presi dalle maggiori piattaforme online di compravendita immobiliare, Osservatorio immobiliare OMI e Borsino immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione T piano	76,00 mq	700,00 €/mq	€ 53.200,00	100%	€ 53.200,00
Abitazione 1° piano	76,00 mq	700,00 €/mq	€ 53.200,00	100%	€ 53.200,00
Terrazzo	6,00 mq	700,00 €/mq	€ 4.200,00	100%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 110.600,00

**PREZZO BASE D'ASTA: € 110.600,00 oltre imposte**

La stima è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con le servitù attive e passive esistenti legalmente costituite, non esistono certificazioni di conformità degli impianti e APE, in quanto l'immobile è in corso di ristrutturazione e completamento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, lì 04/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## ELENCO ALLEGATI

1. Individuazione territoriale dell'immobile in Pianella (PE);
2. Verbale d'incarico;
3. Verbale di sopralluogo del 10/07/2025;
4. Visura catastale storica ed attuale;
5. Estratto di mappa Foglio 36 particella 683 Comune di Pianella (PE);
6. Planimetria catastale;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.;
9. Denuncia di inizio attività art. 22 del DPR 06/06/2001 n.380 del 19 Aprile 2005 prat. 5589
10. Atto di pignoramento immobiliare;
11. Atto di compravendita del 17/12/2004;
12. Certificato di residenza.
13. Documentazione fotografica.



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatisi su due livelli, terra e primo piano, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 5 vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 683, Categoria A3

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

**PREZZO BASE D'ASTA: € 110.600,00 oltre imposte.**



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Boreale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatisi su due livelli, terra e primo piano, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 5 vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pianella (PE). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 683, Categoria A3	Superficie	153,50 mq circa
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 10/07/2025 l'immobile è in ristrutturazione, necessita di lavori di miglioramento, un processo che prevede la riqualificazione, di opere edili e impiantistiche elettriche, gas e acqua, le finiture e l'installazione degli infissi. (intonaci, pavimenti e tinteggiature) Realizzazione di sanitari e rubinetteria, posa in opera di nuove pavimentazioni e rivestimenti e realizzazione di nuovi sistemi di illuminazione.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatisi su due livelli, terra e primo piano, con l'area su cui insiste ed annessa, composto complessivamente di 5 vani ed accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		