

# 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

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
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> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	12

## INCARICO

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 sviluppatosi 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 \*\*\*\*\*.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - 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.

### 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.

### TITOLARITÀ

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 <b>Fabbricati</b> 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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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 faccia 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			
Dal 21/12/2004 al 23/09/2025	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	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 iniziate 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, Categoria 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.

**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 sviluppatosi 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 sviluppatosi 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 sviluppatosi 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		