

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bajocco Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 19/08/2025, il sottoscritto Ing. Bajocco Valerio, con studio in Via Perugia, 9 - 65121 - Pescara (PE), email valerio.bajocco@ingpec.eu, Tel. 085 297143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2025 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 Cavour 64, piano 3° (Coord. Geografiche: 42,28'58 N - 14°11'44 E)

DESCRIZIONE

L'immobile, facente parte di una palazzina plurifamiliare, è sito in prossimità della parte rivierasca di Pescara nord, zona residenziale completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una buona esposizione. E' composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, tinello; zona notte con disimpegno una camera doppia con piccola loggia, una camera singola, una camera matrimoniale e bagno.

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 Cavour 64, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Distacchi su area condominiale, vano scala, proprietà Di Tillio Osvaldo, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	3,15 m	3°
Loggia	5,00 mq	5,30 mq	0,40	2,12 mq	3,15 m	3°
Totale superficie convenzionale:				145,12 mq	% %	
Incidenza condominiale:				5,00		
Superficie convenzionale complessiva:				152,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 332, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 1,88 Piano 3°-T Graffato part.347 sub.6
Dal 01/01/1992 al 20/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 332, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 991,60 Piano 3°-T Graffato part.347 sub.6
Dal 20/02/2010 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 332, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 991,60 Piano 3°-T Graffato part.347 sub.6

 Dal 27/10/2010 al 09/11/2015

**** Omissis ****

 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 9, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 8 vani
Superficie catastale 148 mq
Rendita € 991,60
Piano 3°-T
Graffato part.347 sub.6

Dal 09/11/2015 al 14/02/2019

 **** Omissis ****

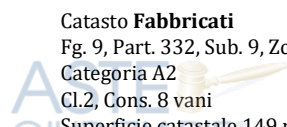
 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 9, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 8 vani
Superficie catastale 148 mq
Rendita € 991,60
Piano 3°-T
Graffato part.347 sub.6



Dal 14/02/2019 al 22/03/2019

**** Omissis ****

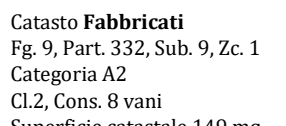


 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 9, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 8 vani
Superficie catastale 149 mq
Rendita € 991,60
Piano 3°-T
Graffato part.347 sub.6

Dal 22/03/2019 al 14/12/2020

**** Omissis ****



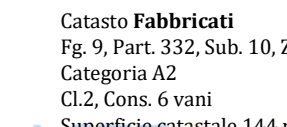
 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 9, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 8 vani
Superficie catastale 149 mq
Rendita € 991,60
Piano 3°-T
Graffato part.347 sub.6



Dal 14/12/2020 al 15/12/2020

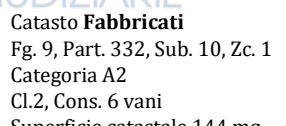
**** Omissis ****



 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 10, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 6 vani
Superficie catastale 144 mq
Rendita € 743,70
Piano 3°

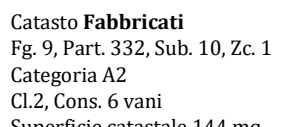
Dal 15/12/2020 al 20/09/2021

**** Omissis ****

 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 10, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 6 vani
Superficie catastale 144 mq
Rendita € 743,70
Piano 3°

Dal 20/09/2021 al 11/06/2025

 **** Omissis ****

 Catasto **Fabbricati**
Fg. 9, Part. 332, Sub. 10, Zc. 1
Categoria A2
Cl.2, Cons. 6 vani
Superficie catastale 144 mq
Rendita € 743,70
Piano 3°











DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
9	332	10	1	A2	2	6 vani	144 mq	743,7 €	3°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta una parete di separazione in cartongesso con porta a scomparsa che divide in due vani il locale indicato nella planimetria catastale "Soggiorno-cucina". andrebbe aggiornata la planimetria catastale.

La sig.ra SULLI Maria Antonietta, nata a PESCARA (PE) il 18/01/1929, era comproprietaria con il marito CELLI Vittorino, nato a Villa Santa Lucia degli Abruzzi (AQ) il 24/04/1921, dell'immobile censito nel NCEU di Pescara al fg.9 part.332 sub.9 graffato con la part.347 il sub.6. Alla morte del sig. Celli non è stata presentata alcuna denuncia di successione e voltura catastale. Alla morte della sig.ra SULLI Maria Antonietta, nata a PESCARA (PE) il 18/01/1929 e deceduta il 19/10/2010, la proprietà è stata trasferita alla sig.ra SULLI Maria Teresa, nata a PESCARA (PE) il 19/01/1957, con testamento olografo Notaio Mastroberardino del 20/02/2011 e successiva successione testamentaria. In tale circostanza la sig.ra Sulli Maria Teresa dichiara che l'immobile è pervenuto per possesso ultraventennale. Nell'atto di compravendita Notaio Camilli Simona del 22/03/2019 viene ribadito il possesso ultraventennale. Si allega denuncia di Voltura

PRECISAZIONI

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

Si segnala che l'immobile oggetto di procedura fino al 15-12-2020 risultava catastalmente graffato con la particella 347 sub.6 del fg.9 successivamente separate con variazione del 14/12/2020 Pratica n.PE0077799 in atti dal 15/12/2020.

L'iscrizione nn.4217/567 del 25/03/2019, Ipoteca Volontaria, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, risulta gravare su "Pescara foglio 9 Particella 332 sub.9 graffate foglio 9 particella 347 sub.6".

La trascrizione nn.8633/6376 del 11/06/2025, nascente da Verbale di Pignoramento immobili, grava su "Pescara foglio 9 Particella 332 sub.9".

Va inoltre precisato che l'unità censita nel NCEU del comune di Pescara al fg.9 particella 347 sub.6, attualmente sub.8 Cat C2 di consistenza 4 m² rendita €24,79, sebbene accatastata, risulta essere un manufatto abusivo privo di qualsiasi titolo abilitativo rilasciato dal Comune.

PATTI

L'immobile ad oggi risulta assegnato con sentenza di separazione personale del 21-06-2022 Rep.1836 emessa dal Tribunale di Pescara a favore di ****omissis**** (allegato sentenza Tribunale). Si allega copia fornita dalla sig.ra Nubile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo. Presenta pareti intonacate a civile con pittura lavabile e rivestimenti in ceramica nel bagno e nella zona cottura. I pavimenti sono in ceramica. E' termoautonomo a gas metano con radiatori in alluminio; impianto di climatizzatori ad alimentazione elettrica (Split) negli ambienti. Impianto di citofono.

PARTI COMUNI

Le incidenze condominiali sono rappresentate dai beni comuni non censibili: vano scala, autoclave e locali contatori, e corte comune esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione appartamento: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest;

Altezza utile interna: h=3,25 m;

Str. In muratura portante

Tamponature in muratura non isolate.

Solai in latero cemento.

Copertura in legno a padiglione.

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile; i bagni e la zona cottura hanno rivestimento in ceramica come la parete di separazione della zona soggiorno-pranzo. In buone condizioni. Pavimentazione interna: pavimento in ceramica.

Infissi esterni ed interni: esterni sono ad ante a battente in alluminio vetro camera. Interni in legno, a battente ad eccezione della zona giorno del tipo a scomparsa, in buone condizioni.

Avvolgibili in alluminio e cassonetto in legno. Infissi vano scala condominiale in alluminio.

Scale condominiali in cemento armato con pedate e alzate in marmo granito.

Impianto elettrico: unico sottotraccia; Impianto idrico: unico sottotraccia; Impianto termico: impianto riscaldamento e ACS autonomo a gas metano con distribuzione a collettore e corpi radianti in alluminio; Il generatore presente "Stargas mod. Rugiada/25/CDX" è del tipo a condensazione. Non è stato possibile accertarne la corretta manutenzione non essendo reperibili i verbali di manutenzione periodici. Risulta in funzione.

Impianto di climatizzazione: a Pompe di calore Multisplit, alimentazione elettrica, costituito da due macchine esterne rispettivamente per due e tre connessioni e distribuzione a Split in tutti gli ambienti ad esclusione ingresso, bagno e disimpegno.

L'impianto del gas è alimentato con gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi risulta occupato dalla Sig.ra ***omissis**** e dai figli a seguito di "Disposizione" di separazione del Presidente del Tribunale di Pescara (si allega copia).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 30/06/1987 al
20/02/2010

**** Omissis ****

vedi nota

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizione

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®

Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal 20/02/2010 al
22/03/2019

**** Omissis ****

Testamento olografo

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

Notaio Mastroberardino 20/02/2010 13326

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizione

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®

Conservatoria RR.II di Pescara 06/04/2011 5343 3281

Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal 22/03/2019 al
11/06/2025

**** Omissis ****

Atto di compravendita

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

Notaio Camilli Simona 22/03/2019 1245 996

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizione

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®

Conservatoria RR.II. di Pescara 25/03/2019 5215 2952

Registrazione

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La sig.ra SULLI Maria Antonietta, nata a PESCARA (PE) il 18/01/1929, era comproprietaria con il marito CELLI Vittorino, nato a Villa Santa Lucia degli Abruzzi (AQ) il 24/04/1921, dell'immobile censito nel NCEU di Pescara al fg.9 part.332 sub.9 graffato con la part.347 il sub.6. Alla morte del sig. Celli non è stata presentata alcuna denuncia di successione e voltura catastale. Alla morte della sig.ra SULLI Maria Antonietta, nata a PESCARA (PE) il 18/01/1929 e deceduta il 19/10/2010, la proprietà è stata trasferita alla sig.ra SULLI Maria Teresa, nata a PESCARA (PE) il 19/01/1957, per testamento olografo Notaio Mastroberardino del 20/02/2011 e successiva successione testamentaria. In tale circostanza la sig.ra Sulli Maria Teresa dichiara che l'immobile è pervenuto per possesso ultraventennale. Nell'atto di compravendita Notaio Camilli Simona del 22/03/2019 viene ribadito il possesso ultraventennale. (si allega copia)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 25/03/2019

Reg. gen. 4217 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 179.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 179.000,00

Rogante: Notaio Camilli Simona

Data: 22/03/2019

N° repertorio: 1246

N° raccolta: 997

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione

Iscritto a Pescara il 16/05/2024

Reg. gen. 7332 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 21/06/2022

N° repertorio: 1836

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/06/2025

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle iscrizioni e della trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ogni Iscrizione Ipoteca Giudiziale: se la cancellazione è TOTALE: l'imposta è pari allo 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00); se la cancellazione è PARZIALE: 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Iscrizione Ipoteca Volontaria: Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Trascrizione Verbale Pignoramento immobili: Imposte quota fissa €200,00 (euro venti/00); Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00); Tasse €35,00 (euro trentacinque/00).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di una Palazzina edificata sull'area ricadente nella Sottozona B6 - Completamento e Trasformazione (P.U.E.) di PRG vigente normata dall'art.40 delle NTA e nell'ambito 6 "costa pescarese; nel Piano Regionale Paesistico (PRP) nella Classe C2 "Classi di Tutela e Valorizzazione"; nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella Classe R1 (Rischio moderato); nella tavola dei vincoli esistenti del PRG (tav.B3) con vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. 17 maggio 1924, n. 117) e vincolo paesaggistico Legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali Abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

-L.E. n.15 del 29/10/1953 rilasciata a DEL RE NINO per nuova costruzione in viale Cavour (ex via Delfico);

-L.E. n.8 del 21/06/1956 rilasciata a DEL RE NINO per sopraelevazione di palazzina in via Cavour;

PdC in Sanatoria/2019/03114 prot. 184654/2019 FERRANTE FULVIO per trasformazione in soggiorno della veranda e lavori di ristrutturazione;

S.C.I.A./2020/02537 prot. 134111/2020 FERRANTE FULVIO in variante al P.d.C. in sanatoria per riduzione di lavori di ristrutturazione;

S.C.A.G.I./2020/01739 prot. 183368/2020 FERRANTE FULVIO;

- certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.Lgs n. 311/2006 sul rendimento energetico dei fabbricati non presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto ultimo approvato.

Si riscontra la presenza di una parete di separazione in cartongesso con porta a scomparsa che divide in due vani il locale indicato nella planimetria catastale "Soggiorno-cucina".

Per quanto attiene all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si segnala che nell'atto di provenienza è presente con classe energetica "G". Tale APE è decaduto a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2019 con PdC in Sanatoria/2019/03114 prot. 184654/2019 e S.C.I.A./2020/02537 prot. 134111/2020.

Si rimanda alla Sezione "Riserve e Particolarità da segnalare" per ulteriori chiarimenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.332,00

La palazzina, articolata su quattro livelli oltre al sottotetto non abitabile, è stata interessata nel 2022-2023 da interventi di ordinaria manutenzione eseguiti con i benefici fiscali del "Bonus Facciate". Nel suo complesso la palazzina presenta alcune difformità prospettiche tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati con L.E. n.15 del 29/10/1953 e L.E. 8 del 21 giugno 1956 rilasciate a DEL RE NINO. Tali variazioni relativamente al piano terzo, sono state oggetto di sanatorie da parte dei rispettivi proprietari mentre per i restanti piani non sono state acquisite informazioni. Quanto alla diversa forma della copertura sul frontale di via Cavour non è stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione.

Dal punto di vista della gestione condominiale, l'amministratore p.t. geom. Fausto Forti, su richiesta del sottoscritto, ha fornito un riepilogo aggiornato della situazione contabile dell'unità immobiliare oggetto di procedura specificando le quote a carico del proprietario e dell'assegnataria, precisando nel contempo di aver attivato una procedura di recupero mediante decreto ingiuntivo n.2075/2025. (si allegano documento

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. OMI: Fascia Semicentrale Zone di Espansione e Completamento limitrofe al Centro: VALORI €/m² 940÷1400 Borsino Immobiliare: Minimo 1.150,00 €/m²; Medio 1.367,00 €/m²; Massimo 1.580,00 €/m².

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Cavour 64, piano 3°

L'immobile, facente parte di una palazzina plurifamiliare, è sito in prossimità della parte rivierasca di Pescara nord, zona residenziale completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una buona esposizione. E' composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, tinello; zona notte con disimpegno una camera doppia con piccola loggia, una camera singola, una camera matrimoniale e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 332, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 335.000,00

La difformità costituita dalla realizzazione della parete divisoria tra il soggiorno e la parte cucina-pranzo può essere sanata con la presentazione di una CILA tardiva (art.6 bis del DPR 380/2001), successivo aggiornamento catastale e SCAGI (Segnalazione Certificata Agibilità) qualora richiesto.

I costi possono essere stimati tra diritti, sanzioni, onorario ed oneri di legge in €3.000,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Cavour 64, piano 3°	152,38 mq	2.200,00 €/mq	€ 335.236,00	100,00%	€ 335.000,00
Valore di stima:					€ 335.000,00

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

Pescara, li 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bajocco Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluoghi
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Decreto di Fissazione udienza separazione
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Voltura catastale (Aggiornamento al 26/10/2010)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 26/10/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria sub.10 (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Riepilogo passività condominiali (aggiornati al 13/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di Precetto e Decreto ingiuntivo morosità quote condominiali (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - PdC in Sanatoria (Aggiornamento al 29/09/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - SCIA in variante al PdC (aggiornati al 29/09/2020)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Licenza Edilizia 15 (Aggiornamento al 29/10/1953)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Licenza edilizia 08 (Aggiornamento al 21/06/1956)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Consegna perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Cavour 64, piano 3°
L'immobile, facente parte di una palazzina plurifamiliare, è sito in prossimità della parte rivierasca di Pescara nord, zona residenziale completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una buona esposizione. E' composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, tinello; zona notte con disimpegno una camera doppia con piccola loggia, una camera singola, una camera matrimoniale e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 332, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di una Palazzina edificata sull'area ricadente nella Sottozona B6 - Completamento e Trasformazione (P.U.E.) di PRG vigente normata dall'art.40 delle NTA e nell'ambito 6 "costa pescarese; nel Piano Regionale Paesistico (PRP) nella Classe C2 "Classi di Tutela e Valorizzazione"; nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella Classe R1 (Rischio moderato); nella tavola dei vincoli esistenti del PRG (tav.B3) con vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. 17 maggio 1924, n. 117) e vincolo paesaggistico Legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali Abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:

Pescara (PE) - via Cavour 64, piano 3°

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 332, Sub.
10, Zc. 1, Categoria A2

Superficie

152,38 mq

Stato conservativo:

L'immobile è in buono stato conservativo. Presenta pareti intonacate a civile con pittura lavabile e rivestimenti in ceramica nel bagno e nella zona cottura. I pavimenti sono in ceramica. E' termoa autonomo a gas metano con radiatori in alluminio; impianto di climatizzatori ad alimentazione elettrica (Split) negli ambienti. Impianto di citofono.

Descrizione:

L'immobile, facente parte di una palazzina plurifamiliare, è sito in prossimità della parte rivierasca di Pescara nord, zona residenziale completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una buona esposizione. E' composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, tinello; zona notte con disimpegno una camera doppia con piccola loggia, una camera singola, una camera matrimoniale e bagno.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Stato di occupazione:

L'immobile ad oggi risulta occupato dalla Sig.ra ***omissis*** e dai figli a seguito di "Disposizione" di separazione del Presidente del Tribunale di Pescara (si allega copia).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 25/03/2019

Reg. gen. 4217 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 179.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 179.000,00

Rogante: Notaio Camilli Simona

Data: 22/03/2019

N° repertorio: 1246

N° raccolta: 997

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione

Iscritto a Pescara il 16/05/2024

Reg. gen. 7332 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 21/06/2022

N° repertorio: 1836

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/06/2025

Reg. gen. 8633 - Reg. part. 6376

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni