

TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [redacted] nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

contro

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	4
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15 .....	9

Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	12
Normativa urbanistica.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	13
Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.626,47</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15.....	18

Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2aaa2a

Firmato Da: [Redacted]



INCARICO

All'udienza del 15/07/2025, il sottoscritto ██████████ con studio in ██████████ - ██████████, email ██████████ PEC ██████████ veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 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 Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15
- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Appartamento in Cepagatti, sito alla via Maria Curiè n.4 ex via Sibilla Aleramo, zona periferica della città.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Posto auto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15
- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

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



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

L'immobile confina a nord con mappale 79, ad est con via Maria Curiè, e sud con strada di accesso.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

L'immobile confina a nord con mappale 79, ad est con via Maria Curiè, e sud con strada di accesso.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	10,62 mq	10,62 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	
Loggia	15,81 mq	15,81 mq	0,40	6,32 mq	0,00 m	
Cortile	48,42 mq	48,42 mq	0,18	8,72 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,69 mq		

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,70 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1986 al 06/02/2007	██████████ nato a ██████████ il ██████████ (1) Proprietà' fino al 06/02/2007 2	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 80 Qualità Seminativo

	(30) Usufruttuario parziale fino al 06/02/2007	CL1 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 4,39
Dal 06/02/2007 al 20/11/2007	sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 20/11/2007	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 80 Qualità Seminativo CL1 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 4,39
Dal 20/11/2007 al 04/03/2008	sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 30/04/2008	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 258 Categoria EU Superficie catastale 1000 mq
Dal 04/03/2008 al 30/04/2008	sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 30/04/2008	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 258 Categoria EU Superficie catastale 1000 mq
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025	nato in (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 nata a (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 258, Sub. 4 Categoria A2 CL4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 438,99 Piano T

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1986 al 06/02/2007	nato a il (1) Proprieta' fino al 06/02/2007 2 parziale fino al 06/02/2007	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 80 Qualità Seminativo CL1 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 4,39
Dal 06/02/2007 al 20/11/2007	sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 20/11/2007	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 80 Qualità Seminativo CL1 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 4,39
Dal 20/11/2007 al 04/03/2008	sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 30/04/2008	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 258 Categoria EU Superficie catastale 1000 mq
Dal 04/03/2008 al 30/04/2008	sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 30/04/2008	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 258 Categoria EU Superficie catastale 1000 mq
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025	nato in (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 nata a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 258, Sub. 24 Categoria C6 CL1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 24,58

	Proprieta' 1/2 Piano T in regime di separazione dei beni
--	---

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	258	4		A2	4	5	98 mq	438,99 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

non sussiste corrispondenza catastale in un piccolo muretto a spalla della cucina e loggia coperta balcone ingresso

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	258	24		C6	1	14	14 mq	24,58 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Stato conservativo pessimo

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Fabbricato costruito negli anni 2010, con tipiche metodologie realizzative del tempo ovvero: Struttura in c.a., tamponature in forati di laterizio 13 + interc + 20, porte interne in legno tamburate, infissi in legno vetrocamera, riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, pavimentazione in ceramica 30 \* 30, portoncino blindato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Posto auto scoperto in betonella

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Immobile risulta occupato dalla debitrice [redacted], dal compagno [redacted] e dal figlio [redacted]

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Immobile risulta occupato dalla debitrice [redacted], dal compagno [redacted] e dal figlio [redacted]

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1986 al 06/02/2007	[redacted] nato a [redacted]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



* (1) Proprieta' fino al 06/02/2007 2 [redacted] (30) Usufruttuario parziale fino al 06/02/2007 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007 al 30/04/2008 [redacted] sede in [redacted] [redacted] (1) Proprieta' 1/1 fino al 30/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025 [redacted] nato in [redacted] [redacted] [redacted] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025 [redacted] nato in [redacted] [redacted] [redacted] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Periodo	Proprieta'	Atti			
Dal 04/09/1986 al 06/02/2007 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] * (1) Proprieta' fino al 06/02/2007 2 [redacted] (30) Usufruttuario parziale fino al 06/02/2007 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 06/02/2007 al 30/04/2008	<p>[redacted] sede in [redacted] (Proprietà 1/1 fino al 30/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted])</p>	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025	<p>[redacted] nato in [redacted] * (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni 2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</p>	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a pescara il 05/05/2008  
Reg. gen. 7382 - Reg. part. 1410  
Importo: € 195.000,00

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED], [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 130.000,00

**Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a pescara il 27/06/2025  
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7109  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a pescara il 05/05/2008  
Reg. gen. 7382 - Reg. part. 1410  
Importo: € 195.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 130.000,00

**Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a pescara il 27/06/2025  
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7109  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Zona B1 Art. 17 NTA

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Zona B1 Art. 17 NTA

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Permesso di costruire n. 6 del 19/02/2007  
Variante in corso d'opera DIA n. 155 del 2010

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Permesso di costruire n. 6 del 19/02/2007  
Variante in corso d'opera DIA n. 155 del 2010

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15  
 Appartamento in Cepagatti, sito alla via Maria Curiè n.4 ex via Sibilla Aleramo, zona periferica della città.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 258, Sub. 4, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 69.831,30
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15  
 Posto auto  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 258, Sub. 24, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.087,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15	90,69 mq	770,00 €/mq	€ 69.831,30	100,00%	€ 69.831,30
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15	14,70 mq	210,00 €/mq	€ 3.087,00	100,00%	€ 3.087,00
Valore di stima:					€ 72.918,30

Valore di stima: € 72.918,30



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.626,47

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 22/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - doc fotografica
- ✓ Altri allegati - dati omi
- ✓ Altri allegati - visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15  
Appartamento in Cepagatti, sito alla via Maria Curiè n.4 ex via Sibilla Aleramo, zona periferica della città.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 258, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona B1 Art. 17 NTA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15  
Posto auto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 258, Sub. 24, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona B1 Art. 17 NTA

**Prezzo base d'asta: € 65.626,47**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.626,47**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 258, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	90,69 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo pessimo		
Descrizione:	Appartamento in Cepagatti, sito alla via Maria Curie n.4 ex via Sibilla Aleramo, zona periferica della città.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile risulta occupato dalla debitrice [REDACTED] dal compagno [REDACTED] e dal figlio [REDACTED]		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Sibilla Aleramo 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 258, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	14,70 mq
Descrizione:	Posto auto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile risulta occupato dalla debitrice [REDACTED] dal compagno [REDACTED] e dal figlio [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a pescara il 27/06/2025

Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7109

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a pescara il 27/06/2025

Reg. gen. 9631 - Reg. part. 7109

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



## PROVENIENZE VENTENNALI

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1986 al 06/02/2007	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà' fino al 06/02/2007 2 [REDACTED] (30) Usufruttuario parziale fino al 06/02/2007 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/02/2007 al 30/04/2008	[REDACTED] sede in [REDACTED] (1) Proprietà' 1/1 fino al 30/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025	[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CEPAGATTI (PE) - VIA SIBILLA ALERAMO 15**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1986 al 06/02/2007	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprietà fino al 06/02/2007 2 [REDACTED] [REDACTED] (30) Usufruttuario parziale fino al 06/02/2007 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/02/2007 al 30/04/2008	[REDACTED] sede in [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 fino al 30/04/2008 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2008 al 20/11/2025	[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



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.

