

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Sangro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2025 del R.G.E.
promossa da

INTRUM ITALY S.P.A.

Codice fiscale: 10311000961

contro

██████████

Codice fiscale: ██████████

██████████

Codice fiscale: ██████████



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.500,00	16



All'udienza del 23/10/2025, il sottoscritto Geom. Di Sangro Antonio, con studio in Via T. D'Annunzio, 20 - 65126 - Pescara (PE), email antonio.disangro@libero.it, PEC antonio.disangro@geopec.it, Tel. 087 2966101, Fax 087 2966101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Giovanni Caboto, 69, piano 2°-3°

Appartamento ubicato a Pescara - Via Giovanni Caboto, 69 - composto al piano 2° da un appartamento ed al piano 3° da locale ripostiglio e lastrico solare/terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Giovanni Caboto, 69, piano 2°-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 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] [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile oggetto di pignoramento, appartiene ai seguenti esecutati: il sig. [REDACTED] [REDACTED] con accettazione espressa di eredità, mentre la sig.ra [REDACTED] ha accettato con beneficio di inventario l'eredità. Si precisa che dalle visure non risulta eseguita ancora la successione.

SI EVIDENZIA CHE SULLA VISURA CATASTALE LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE RISULTA ANCORA INTESTATA A [REDACTED] nata a Fara San Marino il 11/11/1951 E' DECEDUTA IN DATA 06/05/2023 . Inoltre risulta pervenuta al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 in virtù di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' con atto del Tribunale di Pescara del 18/04/2024 rep.n.2235, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 02/07/2024 ai nn.10095 registro generale e n.7334 registro particolare; mentre è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in virtù di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DI INVENTARIO L'EREDITA' con atto del Tribunale di Pescara del 05/12/2023 rep.n.2174/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 27/12/2023 ai nn.19660 registro generale e n.14100 registro particolare. Comunque ad oggi non si conosce il risultato dell'accettazione o meno del beneficio di inventario della sig.ra [REDACTED]. Queste attribuzioni di quote sono state entrambe riportate sulla relazione notarile del 08.08.2025 a firma del dott. Dell'Aquila Luca, e riscontrate anche sulle ispezioni ipotecarie da me effettuate ed allegate alla presente perizia.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con la proprietà [REDACTED], a Est con a proprietà [REDACTED], a Sud con l'affaccio su la Via Giovanni Caboto, a Ovest con la proprietà [REDACTED], salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	89,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,25 m	2°
Locale di deposito	3,60 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,00 m	3°
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,15	1,00 mq	0,00 m	2°
Terrazza	80,00 mq	80,00 mq	0,10	8,00 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'immobile pignorato fg.27 p.la 415 sub.9 è costituito da un appartamento posto al p.2° e da un piano 3° composto da un lastrico solare utilizzato come terrazzo provvisto di parapetto non ha norma, ad uso esclusivo del sub.9 dove è ubicato anche un locale ripostiglio. Al terrazzo e ripostiglio vi si accede tramite la tromba della scala interna della palazzina.

Inoltre al p.3° in aderenza al locale ripostiglio pignorato identificato con il sub.9 si trova anche un'altro locale ripostiglio sempre di proprietà della de cuius ██████████, riportato catastalmente al fg.27 p.la 415 sub.13 non oggetto di pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1959 al 17/03/1994	██████████, proprietaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 415, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,09 Piano 2°-3°
Dal 17/03/1994 al 30/01/2004	██████████ Luciano proprietario per 2/6; ██████████ Gianfranco proprietario per 2/6; ██████████ Angelo proprietario per 1/6; ██████████ Monica proprietaria per 1/6 .	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 688,18 Piano 2°-3°
Dal 30/01/2004 al 06/05/2023	██████████ proprietaria per 1/1 - Si evidenzia che da un ulteriore controllo della visura catastale effettuato il 22.12.2025, la proprietà dell'immobile risulta ancora intestata attualmente alla de cuius ██████████ che è deceduta in data 06.05.2023, Per cui non risulta ancora nessuna successione effettuata come è stato meglio precisato nelle note.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 688,18 Piano 2°-3°
Dal 06/05/2023 al 22/12/2025	██████████ proprietario per 1/2 con accettazione espresso di eredità; ██████████ proprietaria per 1/2 con accettazione eredità con beneficio di inventario - Si evidenzia che l'immobile risulta attualmente ancora intestato alla de cuius ██████████ come dalla visura effettuata il 22.12.2025. Per cui non risulta ancora nessuna successione effettuata come è stato meglio precisato nelle note.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 688,18 Piano 2°-3°

SI EVIDENZIA CHE SULLA VISURA CATASTALE LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE RISULTA ANCORA INTESTATA A ██████████ nata a Fara San Marino il 11/11/1951 E' DECEDUTA IN DATA 06/05/2023 .

Si precisa che dalle visure non risulta eseguita ancora la successione.

Inoltre risulta pervenuta al Sig. ██████████ per 1/2 in virtù di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' con atto del Tribunale di Pescara del 18/04/2024 rep.n.2235, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Pescara il 02/07/2024 ai nn.10095 registro generale e n.7334 registro particolare; mentre è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in virtù di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DI INVENTARIO L'EREDITA' con atto del Tribunale di Pescara del 05/12/2023 rep.n.2174/2023, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 27/12/2023 ai nn.19660 registro generale e n.14100 registro particolare. Comunque ad oggi non si conosce il risultato dell'accettazione o meno del beneficio di inventario della sig.ra [REDACTED].

Queste attribuzioni di quote sono state entrambe riportate sulla relazione notarile del 08.08.2025 a firma del dott. Dell'Aquila Luca, e riscontrate anche sulle ispezioni ipotecarie da me effettuate e allegate alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	415	9	2	A3	3	6,5 vani	110 mq	688,18 €	2°-3°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

SI EVIDENZIA CHE SULLA VISURA CATASTALE LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE RISULTA ANCORA INTESTATA A [REDACTED] nata a Fara San Marino il 11/11/1951 E' DECEDUTA IN DATA 06/05/2023 .

Si precisa che dalle visure non risulta eseguita ancora la successione.

Inoltre risulta pervenuta al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 in virtù di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' con atto del Tribunale di Pescara del 18/04/2024 rep.n.2235, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 02/07/2024 ai nn.10095 registro generale e n.7334 registro particolare; è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in virtù di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DI INVENTARIO L'EREDITA' con atto del Tribunale di Pescara del 05/12/2023 rep.n.2174/2023, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 27/12/2023 ai nn.19660 registro generale e n.14100 registro particolare.

Queste attribuzioni di quote sono state entrambe riportate sulla relazione notarile del 08.08.2025 a firma del dott. Dell'Aquila Luca, e riscontrate anche sulle ispezioni ipotecarie da me effettuate e allegate alla presente perizia.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in particolare le difformità riscontrate consistono: nel tramezzo che divide la cucina con la sala da pranzo che risulta spostato, quindi la cucina è più stretta nello stato dei luoghi, inoltre la porta per accedere alla cucina dal corridoio (che è riportata sulla planimetria) è stata chiusa ed attualmente per entrare nella cucina si accede attraverso una porta realizzata sul tramezzo tra la sala da

pranzo e la cucina (che non è riportata sulla planimetria).

Inoltre nella cucina dal sopralluogo risulta una finestra mentre sulla planimetria catastale è riportata come simbolo una porta-finestra per accedere ad un balcone che nello stato dei luoghi non esiste.

Si precisa che l'immobile pignorato fg.27 p.la 415 sub.9 è costituito da un appartamento posto al p.2° e da un piano 3° composto da un lastrico solare utilizzato come terrazzo provvisto di parapetto non ha norma, ad uso esclusivo del sub.9 dove è ubicato anche un locale ripostiglio. Al terrazzo e ripostiglio vi si accede tramite la tromba della scala interna della palazzina.

Inoltre al p.3° in aderenza al locale ripostiglio pignorato identificato con il sub.9 si trova anche un'altro locale ripostiglio sempre di proprietà della de cuius [REDACTED], riportato catastalmente al fg.27 p.la 415 sub.13 non oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento risulta ad oggi occupato dal marito della de cuius sig. [REDACTED].

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta al momento del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione, bisognoso di interventi di ristrutturazione, in alcune stanze si notano gravi problemi di infiltrazioni provenienti probabilmente dal lastrico solare/terrazzo sovrastante.

L'appartamento ha gli infissi esterni in legno vetusti, ed è privo di riscaldamento nel sopralluogo si è trovata una stufa a pellet ed un vecchio split nella camera da letto.

Il terrazzo che è di proprietà esclusiva, ha un urgente bisogno di lavori di nuova impermeabilizzazione e pavimentazione, in considerazione dello stato e constatate le varie macchie causate da infiltrazione di acqua piovana che sono state rilevate nel sopralluogo sull'intradosso dell'appartamento.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha parti comuni il vano scala e l'androne di ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento facente parte di un palazzina di tre livelli fuoristrada.

L'appartamento è ubicato al p.2° mentre al p.3° si trova il terrazzo ed un piccolo locale ripostiglio. L'appartamento è esposto verso Nord, si presenta allo stato attuale in sufficiente condizioni statiche e non in buone condizioni di manutenzione comunque è abitabile, ha altezza interna utile di mt. 3,25 e vi si accede tramite tromba di scala interna alla palazzina .

L'appartamento (al piano 2°) internamente ha le pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in marmette di cemento, portoncino d'ingresso del tipo blindato, le porte interne sono del tipo in legno massello di vecchia fattura, gli infissi esterni in legno con vetro semidoppio vetusti, ad eccezione della camera matrimoniale con infissi esterni in pvc con vetrocamera, con cassonetti in legno e tapparelle in legno.

Il balcone ha pavimento in graniglia di cemento con un parapetto in metallo.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a pellet ed in camera matrimoniale vi è un climatizzatore di vecchia fattura monosplit.

Accedendo al p.3° vi è il lastrico solare/terrazzo e un piccolo locale ripostiglio realizzato in muratura internamente intonacato, con porta di accesso in metallo, si precisa che non si sono potute prendere le misure interne perchè pieno di pacchi ed altro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal marito della de cuius sig. [REDACTED] [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1994 al 30/01/2004	[REDACTED] Luciano nato a Pescara il 26/07/1936, proprietario per 2/6; [REDACTED] Gianfranco nato a Pescara il 17/01/1942, proprietario per 2/6; [REDACTED] Angelo nato a Pescara il 10/02/1960, proprietario per 1/6; [REDACTED] Monica nata a Pescara il 05/01/1964, proprietaria per 1/6. Codice Fiscale/P.IVA: VRRLCN36L26G482W	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/09/1994	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/01/2004 al 06/05/2023	[REDACTED] nata a Fara San Martino il 11/11/1951, proprietaria per 1/1 Codice	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Fiscale/P.IVA: FSSLNI51S51D495R	Notaio Dott.Mastroberardino Antonio	30/01/2004	147563		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/12/2023 al 22/12/2025	[REDACTED] nata a Chieti il 05/01/1976, proprietaria per 1/2 con accettazione eredità con beneficio di inventario. - Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto del Tribunale di Pescara				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			05/12/2023	2174		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 18/04/2024 al 22/12/2025	[REDACTED] nato a Umbertide il 11/01/1958, proprietario per 1/2 con accettazione espressa di eredità . Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto del Tribunale di Pescara				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			18/04/2024	2235		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondario
Iscritto a Pescara il 12/08/2009
Reg. gen. 13807 - Reg. part. 3596
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di BANCA 24.7 S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Pescara il 27/12/2023
Reg. gen. 19660 - Reg. part. 14100
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: [REDACTED] - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Pescara il 02/07/2024
Reg. gen. 10095 - Reg. part. 7334
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: [REDACTED] - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pescara il 05/08/2025
Reg. gen. 12225 - Reg. part. 9023
Quota: 1/1
A favore di INTRUM ITALY S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

[REDACTED] - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

[REDACTED] - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regola urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico comunale.

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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara, a seguito di richiesta inoltrata sul portale del Comune di Pescara, sono emerse solo le seguenti autorizzazioni edilizie :

- Concessione Edilizia in sanatoria n.4440 del 04.12.2003;
- Permesso di costruire n.137 del 18.05.2010 .

Inoltre risulta rilasciata da parte del Comune di Pescara una Dichiarazione di Abitabilità in data 07/03/1953 n° del registro 833.

Si precisa che i lavori di ristrutturazione autorizzati con il P.d.C. n.137/2010 del 18.05.2010 al momento del sopralluogo non risultano realizzati.

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.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/11/2025, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi è l'ultimo progetto autorizzato dal Comune di Pescara con P.d.C. 137/2010, mentre non si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Infatti si sono accertate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in particolare le difformità riscontrate consistono nel tramezzo che divide la cucina con la sala da pranzo che risulta spostato per cui la cucina risulta più stretta nello stato di fatto, inoltre sulla planimetria catastale risulta una porta per accedere alla cucina dal corridoio che dai rilievi risulta chiusa, mentre attualmente per entrare nella cucina si accede attraverso una porta realizzata sul tramezzo che divide la sala da pranzo e la cucina (modifica non riportata sulla planimetria catastale, ma riportate sullo stato di fatto del progetto autorizzato con P.D.C. 137/2010 dal Comune di Pescara).

Inoltre nella cucina risulta una finestra che sulla planimetria catastale viene riportata come porta-finestra che serviva per accedere ad un balcone che nello stato dei luoghi non esiste. Ma dai documenti in atti consegnatimi dal Comune di Pescara risulta una Concessione Edilizia in Sanatoria n.4440 del 04.12.2003 per ampliamento di

superficie residenziale e di superficie non residenziali, balconi realizzati nell'anno 1951 ed opere non valutabili in termini di superficie e di volumi consistenti in modifiche prospettiche realizzate nell'anno 1966 (come risulta dal Condono e riportato sulla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata che si allega alla presente perizia). Inoltre in data 18.05.2010 è stato rilasciato sempre dal Comune di Pescara un Permesso a Costruire n.137 relativo alla ristrutturazione dell'appartamento e precisamente, per la realizzazione di una copertura a falde non abitabile da eseguirsi sul terrazzo e la ristrutturazione dell'unità immobiliare annessa.

Si precisa che gli elaborati grafici di progetto relativi allo stato di fatto presentati al Comune di Pescara per l'ottenimento del Permesso di Costruire autorizzato con n.137 del 18.05.2010, nello stato di fatto del progetto riportano fedelmente lo stato dei luoghi dell'appartamento come si è potuto anche accertare nel sopralluogo da me effettuato in data 21/11/2025.

Comunque occorrerà eseguire un nuovo accatastamento e quant'altro necessario per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi come riportato anche dal progetto autorizzato con P.C.137 del 18.05.2010. La spesa occorrente per regolarizzare quanto detto precedentemente è di € 1.500,00 comprensivo di spese catastali iva e cassa.

Si precisa che l'immobile pignorato fg.27 p.la 415 sub.9 è costituito da un appartamento posto al p.2° e da un piano 3° composto da un lastrico solare utilizzato come terrazzo provvisto di parapetto non ha norma, ad uso esclusivo del sub.9 dove è ubicato anche un locale ripostiglio. Al terrazzo e ripostiglio vi si accede tramite la tromba della scala interna della palazzina.

Inoltre al p.3° in aderenza al locale ripostiglio pignorato identificato con il sub.9 si trova anche un'altro locale ripostiglio sempre di proprietà della de cuius ██████████, riportato catastalmente al fg.27 p.la 415 sub.13 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Giovanni Caboto, 69, piano 2°-3°
Appartamento ubicato a Pescara - Via Giovanni Caboto, 69 - composto al piano 2° da un appartamento ed al piano 3° da locale ripostiglio e lastrico solare/terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.000,00
LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO TIENE CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE ATTUALE E DI TUTTI GLI ELEMENTI CHE INFLUENZANO IL VALORE DI MERCATO ed inoltre le spese tecniche ed altro per regolarizzazione edilizia dell'appartamento .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Giovanni Caboto, 69, piano 2°-3°	110,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
				Valore di stima:	€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 108.500,00

LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO TIENE CONTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE ATTUALE E DI TUTTI GLI ELEMENTI CHE INFLUENZANO IL VALORE DI MERCATO.

Inoltre sul valore di stima finale del bene pignorato è stato applicato un deprezzamento che corrisponde a circa € 1.500,00, cifra occorrente per eseguire la regolarizzazione edilizia.

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 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Sangro Antonio



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub.9
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub.9
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di abitabilità
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Conc.Edilizia in Sanatoria 2003 - Perm.di Costruire n.137/2010 + Alleg.al P.d.C. 137/2010 relazione + alleg.al P.d.C. 137/2010 architettonico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale accesso custode + Estratto riassunto Matrimonio + Certificato residenza [REDACTED] + Certificato residenza storico Rosoni + n.3 Note Trascrizioni + n.1 Note Iscrizione.
- ✓ N° 16 Foto - foto abitazione



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Giovanni Caboto, 69, piano 2°-3°
Appartamento ubicato a Pescara - Via Giovanni Caboto, 69 - composto al piano 2° da un appartamento ed al piano 3° da locale ripostiglio e lastrico solare/terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regola urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico comunale.

Prezzo base d'asta: € 108.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Giovanni Caboto, 69, piano 2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 415, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta al momento del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione, bisognoso di interventi di ristrutturazione, in alcune stanze si notano gravi problemi di infiltrazioni provenienti probabilmente dal lastrico solare/terrazzo sovrastante. L'appartamento ha gli infissi esterni in legno vetusti, ed è privo di riscaldamento nel sopralluogo si è trovata una stufa a pellet ed un vecchio split nella camera da letto. Il terrazzo che è di proprietà esclusiva, ha un urgente bisogno di lavori di nuova impermeabilizzazione e pavimentazione, in considerazione dello stato e constatate le varie macchie causate da infiltrazione di acqua piovana che sono state rilevate nel sopralluogo sull'intradosso dell'appartamento.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Pescara - Via Giovanni Caboto, 69 - composto al piano 2° da un appartamento ed al piano 3° da locale ripostiglio e lastrico solare/terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal marito della de cuius sig. [REDACTED] [REDACTED].		

