

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15

Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.400,00	21



All'udienza del 09/09/2025, il sottoscritto Arch. Bocola Oriana, con studio in Via Celestino V, 10 - 65129 - Pescara (PE), email bocola.oriانا@tiscali.it, PEC oriana.bocola@archiworldpec.it, Tel. 3358245460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis, piano ammezzato
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ATERNO 51 BIS

Ripostiglio posto al piano ammezzato, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51bis Pescara (PE).

L'unità immobiliare di ca. 38 mq calpestabili è composta da: un monolocale usato e accatastato abusivamente come abitazione, dotato di un balconcino esterno e un wc. L'ambiente è illuminato da infissi esterni sui due lati esposti, lato sud/est e sud/ovest, con affaccio sul cortile retro del condominio. Il locale è provvisto di riscaldamento autonomo e attacco gas ed ha un' altezza interna di ca.2.30 mt. L'accesso è garantito da una rampa di scala che serve anche una seconda unità immobiliare di altra ditta.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto, sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ATERNO 51, PIANO T

Ripostiglio al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51 Pescara (PE). L'unità immobiliare, accatastata come garage, di ca. 10 mq calpestabili è dotata di un punto acqua ed ha un'altezza interna di mt 2,20. Situata sulla facciata sud/ovest del fabbricato è accessibile dall'area esterna di uso comune.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di compravendita delle unità pignorate, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara il 19/08/1991 al r.g.8764 e n.p.6597, acquistato da **** Omissis ****, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile né il certificato di residenza. Tali documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e allegati alla perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.24, part.303, sub.46 confina: a nordest con vano scala e sub.47 di altra ditta; a sudovest e sudest con distacco corte esterna e confine lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale ripostiglio	37,60 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,30 m	Ammezzato
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	2,30 m	Ammezzato
Totale superficie convenzionale:				43,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,18 mq		

Si considera una Superficie convenzionale complessiva di **43,00 mq**.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare risulta accatastata impropriamente come abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1991 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 303, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 316,32 Piano 1
Dal 22/04/2009 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 303, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 20/07/2010 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 303, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 44,00 mq Rendita € 206,58 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Nella dichiarazione di nuova costruzione n.1031 del 1972 l'immobile viene definito "abitazione".

*12/08/1991: RETTIFICA DV 5354/91 Voltura n. 5923.1/2004 - Pratica n. PE0152501 in atti dal 22/11/2004

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Urb	24	303	46	2	A2	2	2 vani	44 mq	206,58 €	1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale dal punto di vista planimetrico mentre la categoria dichiarata, A2, è in contrasto con la destinazione urbanistica autorizzata, cioè ripostiglio C2.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, realizzata negli anni '70, può essere valutata in buono stato, nonostante l'uso improprio come residenza.

PARTI COMUNI

L'ingresso retro con il vano scala, civico 51 Bis, risulta in comune con un'altra unità immobiliare insistente sempre al piano ammezzato mentre l'area esterna che circonda su tre lati il fabbricato, di uso comune, risulta ancora di proprietà del costruttore, secondo le dichiarazioni dell'amministratrice pro-tempore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni in c.a., graticcio di travi rovesce;
 Strutture verticali: telaio in cemento armato;
 Solai: misto in latero-cemento;
 Copertura: copertura a falde inclinate con solaio del tipo misto in latero-cemento;
 Manto di copertura: guaine;
 Pareti: muratura a cassetta, con interposta intercapedine esternamente tinteggiata;
 Pavimentazione interna: lamellare tipo parquet e monocottura;
 Rivestimenti: ceramica a mosaico sulle pareti della cucina e del wc;
 Sanitari: wc, lavandino e piatto doccia in ceramica;
 Infissi esterni: in legno con persiane in alluminio;
 Soffitti: intonacati e tinteggiati;
 Scala ingresso civico 51 bis: ad una rampa in cemento armato con rivestimento in marmo;
 Altezza utile: 2,30 metri nel monolocale e 1,94 nel wc;
 Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario con autoclave e serbatoio autonomo, impianto termico autonomo con caldaia murale e radiatori, impianto a gas, impianto citofonico;
 Balcone: ringhiera in ferro e pavimento in gres;
 Esposizione: SE e SO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e famiglia (V. verbale di accesso custode all.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1991 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola D'Ambrosio	12/08/1991	218115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	19/08/1991	8764	6597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/05/2009 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	22/04/2009	105992	21014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	15/05/2009	7961	4658
		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 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 27/02/2018
Reg. gen. 2574 - Reg. part. 360
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 08/02/2018
N° repertorio: 122130
N° raccolta: 32730

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/07/2025
Reg. gen. 10395 - Reg. part. 7679

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B3 - completamento e recupero, normata dall'art.33 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Pescara. Non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono porzione di un fabbricato residenziale legittimato originariamente dalla Licenza Edilizia n.14431/3/URB/2063 del 21/03/1967, con progetto presentato dalla ditta **** Omissis ****, approvato dalla Commissione Edilizia del 7/03/1967. Il progetto consisteva in una palazzina di 4 livelli fuori terra con un piano attico arretrato, un vano scala e ascensore; il piano terra con destinazioni non residenziali, non precisate sull'elaborato grafico. Sulla base di questo progetto venivano autorizzate una seconda Licenza Edilizia e una sua variante tra il 1970 e il 1971.

In data 12/02/1971 veniva emesso Certificato d'uso della Prefettura n.485/Q a seguito di collaudo.

In data 5/06/1972 la ditta **** Omissis **** presentava un progetto di trasformazione del piano terra con una suddivisione della porzione retro in due livelli: la modifica riguardava la trasformazione del piano terra da magazzino a locali per ripostigli e centrale termica e un ammezzato destinato ad uffici. Nella seduta del 30/06/1972 la Commissione Edilizia esprimeva parere contrario e la ditta richiedeva successivamente un riesame dell'istanza pertanto, nella seduta dell'11/07/1972, la Commissione esprimeva parere favorevole a maggioranza.

Con Licenza Edilizia n.56022/3-5670/Urb.1695 del 22/07/1972 il Sindaco autorizzava la variante ponendo la condizione che il piano ammezzato venisse utilizzato solo come locale di sgombero.

In data 7/12/1973 con n.prot.64962 veniva emesso certificato di agibilità per i locali siti al piano terraneo e quelli ricavati nell'ammezzato, da destinare solamente ad uso sgombero.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Dalle verifiche effettuate sia in sede di accesso agli atti che in occasione del sopralluogo risulta una totale difformità tra uso dell'immobile e sua legittima destinazione.

L'elaborato grafico allegato all'ultima licenza edilizia rappresenta una destinazione ad ufficio non consentita, come specificato nella stessa autorizzazione e, allo stato dei luoghi, il vano accatastato come "monolocale" presenta in effetti un uso abitativo, con la distribuzione interna da progetto, eliminata. Quindi il locale, dotato di wc e di un balconcino esterno, è stato predisposto con una cucina e un muretto basso che divide la zona notte dalla zona giorno. L'altezza interna risulta di 2,30 ml e il bagno di altezza 1,94 in quanto si tratta di un vano collocato in corrispondenza della rampa di accesso del civico 51 Bis (si accede al locale wc con un gradino).

Sono state inoltre riscontrate le seguenti difformità prospettiche:

- il balconcino esterno presenta una dimensione in lunghezza minore rispetto al disegno di progetto realizzato durante l'esecuzione del fabbricato;
- gli infissi esterni del piano mezzanino, "alla romana" sul progetto, sono stati realizzati come finestre davanzale e finestre zoppe durante l'esecuzione del fabbricato;
- la finestra davanzale in corrispondenza del vano adibito a wc è stata ridotta ad un oblò per consentire l'alloggiamento interno dello scarico del vaso.

Ad oggi non ci sono norme che permettano una pratica urbanistica a sanatoria per consentire l'uso abitativo, anche tralasciando gli aspetti igienico-sanitari di abitabilità (altezza minore di 2,40 mt). Alla luce di ciò l'immobile dovrà essere ripristinato all'uso legittimo.

Per le difformità interne, la destinazione a ripostiglio può anche prevedere la distribuzione esistente in un unico monolocale mentre, per quanto riguarda il vano ad uso bagno, questo andrebbe smantellato e la finestra davanzale ripristinata. In realtà il ripristino della finestra non riguarderebbe il rispetto di norme igienico sanitarie particolari (si tratta di ripostiglio), ma la modifica è stata realizzata dall'esecutato senza titolo e in mancanza di autorizzazione condominiale.

In conclusione, sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria per legittimare lo stato attuale interno e ripristinare la finestra davanzale. Si specifica che il ripristino indicato riguarda un'attività edilizia non pesante che non incide sugli elementi strutturali.

Considerando i diritti amministrativi, la sanzione minima, il lavoro in economia del ripristino aperture, l'onorario medio di mercato di un professionista si raggiunge un importo di ca. €2.700,00 per la pratica edilizia.

In merito alla pratica catastale sarà necessario effettuare una variazione di declassamento della categoria da A2 (abitazione) a C2 (deposito) con un costo di ca. €370,00 comprensivo di diritti catastali e onorario professionale.

Gli ulteriori oneri da sostenere riguardano la redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza Impianti e la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica in quanto è presente l'impianto di riscaldamento, per un importo complessivo di ca. €1.300,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00

L'estratto conto inviato dallo studio di amministrazione riporta un debito residuo di € 616,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di compravendita delle unità pignorate, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pescara il 19/08/1991 al r.g.8764 e n.p.6597, acquistato da **** Omissis ****, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile né il certificato di residenza. Tali documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e allegati alla perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.24, part.303, sub.53 confina: a sudovest con corte esterna; a nordovest con sub.10 di altra ditta; a sudest con sub.8 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	10,00 mq	12,70 mq	1	12,70 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	12,70 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare risulta accatastata come garage ma autorizzata come ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal *16/12/2008 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 303, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Rendita € 33,05 Piano Terra
Dal 22/04/2009 al **20/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 303, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 mq Rendita € 33,05 Piano Terra
Dal 20/12/2013 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 303, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 33,05 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

*16/12/2008: dati derivanti da Pratica n.PE0259212/2008 soppressione UIU fg24 part303 sub9;

**20/12/2013: dati derivanti da Pratica n.PE0198449 variazione per presentazione planimetria mancante;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb	24	303	53	2	C6	3	10 mq	11,00 mq	33,05 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, realizzata negli anni '70, può essere valutata in un discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'area esterna che circonda su tre lati il fabbricato è di uso comune ma risulta ancora di proprietà del costruttore, secondo le dichiarazioni dell'amministratrice pro-tempore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni in c.a., graticcio di travi rovesce;
Strutture verticali: telaio in cemento armato;
Solai: misto in latero-cemento;
Copertura: copertura a falde inclinate con solaio del tipo misto in latero-cemento;
Manto di copertura: guaine;
Pareti: muratura a cassetta, con interposta intercapedine esternamente tinteggiata;
Pavimentazione interna: monocottura;
Infissi esterni: saracinesca in alluminio;
Soffitti: intonacati e tinteggiati;
Altezza utile: 2,20 metri;
Impianti: Impianto elettrico, impianto idrico;
Esposizione: SO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1991 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola D'Ambrosio	12/08/1991	218115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	19/08/1991	8764	6597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2009 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Massimo D'Ambrosio	22/04/2009	105992	21014
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pescara	15/05/2009	7961	4658
	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 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 27/02/2018
Reg. gen. 2574 - Reg. part. 360
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 08/02/2018
N° repertorio: 122130
N° raccolta: 32730

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/07/2025
Reg. gen. 10395 - Reg. part. 7679
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B3 - completamento e recupero, normata dall'art.33 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Pescara. Non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono porzione di un fabbricato residenziale legittimato originariamente dalla Licenza Edilizia n.14431/3/URB/2063 del 21/03/1967, con progetto presentato dalla ditta Di Nisio Giuseppe, approvato dalla Commissione Edilizia del 7/03/1967. Il progetto consisteva in una palazzina di 4 livelli fuori terra con un piano attico arretrato, un vano scala e ascensore; il piano terra con destinazioni non residenziali, non precisate sull'elaborato grafico. Sulla base di questo progetto venivano autorizzate una seconda Licenza Edilizia e una sua variante tra il 1970 e il 1971.

In data 12/02/1971 veniva emesso Certificato d'uso della Prefettura n.485/Q a seguito di collaudo.

In data 5/06/1972 la ditta **** Omissis **** presentava un progetto di trasformazione del piano terra con una suddivisione della porzione retro in due livelli: la modifica riguardava la trasformazione del piano terra da magazzino a locali per ripostigli e centrale termica e un ammezzato destinato ad uffici. Nella seduta del 30/06/1972 la Commissione Edilizia esprimeva parere contrario e la ditta richiedeva successivamente un riesame dell'istanza pertanto, nella seduta dell'11/07/1972 la Commissione esprimeva parere favorevole a maggioranza.

Con Licenza Edilizia n.56022/3-5670/Urb.1695 del 22/07/1972 il Sindaco autorizzava la variante ponendo la condizione che il piano ammezzato venisse utilizzato solo come locale di sgombero.

In data 7/12/1973 con n.prot.64962 veniva emesso certificato di agibilità per i locali siti al piano terraneo e quelli ricavati nell'ammezzato, da destinare solamente ad uso sgombero.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Dal sopralluogo emerge un uso a ripostiglio come da destinazione anche se accatastato impropriamente come garage: le dimensioni in larghezza e in profondità non permettono un agevole collocamento di un'autovettura. Sarà pertanto necessaria una variazione catastale da C6 (autorimessa) a C2 (deposito) per un costo di ca. €.370,00, comprensivo di diritti catastali e oneri professionali.

Si aggiungono le spese per la redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza Impianti, per un importo complessivo di ca. €.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 36,00

L'estratto conto inviato dallo studio di amministrazione riporta un debito residuo di €.106,60.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis, piano ammezzato
Ripostiglio posto al piano ammezzato, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51bis Pescara (PE). L'unità immobiliare di ca. 38 mq calpestabili è composta da: un monolocale usato e accatastato abusivamente come abitazione, dotato di un balconcino esterno e un wc. L'ambiente è illuminato da infissi esterni sui due lati esposti, lato sud/est e sud/ovest, con affaccio sul cortile retro del condominio. Il locale è provvisto di riscaldamento autonomo e attacco gas ed ha un' altezza interna di ca.2.30 mt. L'accesso è garantito da una rampa di scala che serve anche una seconda unità immobiliare di altra ditta. Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto, sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 303, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A2

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato.

L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2025 - semestre 1 per la zona Periferica/ZONE A SUD/OVEST DEL FIUME PESCARA - VIA TIBURTINA, ATERNO E ZONA S.DONATO - per magazzini in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 390,00 €/mq fino ad un massimo di 780,00 €/mq.

In effetti sul mercato, il valore dei locali a destinazione d'uso deposito, ubicati al piano terra, quindi facilmente accessibili, con un'altezza molto maggiore di 2,30 mt e servizio igienico, si attestano su un

importo medio di 580,00€/mq che coincide con il valore medio OMI, per zona e dimensioni simili.

Il borsino Immobiliare presenta per immobili con le medesime caratteristiche di quello in oggetto un range statistico di valori più basso, che si attesta su una media di ca. 370,00 €/mq.

A seguito anche di un confronto con operatori immobiliari si può rilevare che la peculiarità del bene in oggetto, di essere collocato su un livello ammezzato, con un accesso quasi esclusivo ma poco agile come locale deposito, può ridurre il bacino di potenziali acquirenti ed essere un fattore di demerito. Nondimeno la presenza dell' impianto di riscaldamento e di finestrate possono essere considerate delle qualità: per questo si ritiene congruo attestarsi su un valore intermedio tra quelli su indicati, non disponendo di beni comparabili.

Dato il valore unitario di ca. 475,00€/mq si raggiunge un importo di €.20.425,00. Detraendo le spese indicate per la regolarità edilizia e catastale ci si attesta su un importo complessivo di €.16.055,00 arrotondato a €.16.000,00.

Pertanto il più probabile valore unitario da attribuire all' immobile oggetto di stima è di ca. 372,09 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis	43,00 mq	475,00 €/mq	€ 20.425,00	100,00%	€ 20.425,00
				Valore di stima:	€ 20.425,00

Valore di stima: € 20.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.370,00	€

Valore finale di stima: € 16.055,00 arrotondato ad **€.16.000,00**

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T
Ripostiglio al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51 Pescara (PE). L'unità immobiliare, accatastata come garage, di ca. 10 mq calpestabili è dotata di un punto acqua ed ha un'altezza interna di mt 2,20. Situata sulla facciata sud/ovest del fabbricato è accessibile dall'area esterna di uso comune. Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 303, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, finiture, confort, consistenza e situazione del mercato.

L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2025 - semestre 1 per la zona Periferica/ZONE A SUD/OVEST DEL FIUME PESCARA - VIA TIBURTINA, ATERNO E ZONA S.DONATO - per magazzini in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 390,00 €/mq fino ad un massimo di 780,00 €/mq.

I locali deposito proposti sul mercato immobiliare presentano altezze interne molto maggiori di 2.20 mt infatti, il Borsino Immobiliare indica per immobili con le medesime caratteristiche di quello in oggetto un range statistico di valori più basso, che si attesta su una media di ca. 415,00 €/mq. Tale importo si ritiene quello più congruo per il caso specifico.

In conclusione, il più probabile valore unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima è di ca. 415,00 €/mq. Detraendo al valore di € 5.270,50 le spese indicate per la regolarità edilizia e catastale ci si attesta su un importo complessivo di € 4.400,50 arrotondato ad € 4.400,00, raggiungendo così un valore unitario di 307,69 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T	12,70 mq	415,00 €/mq	€ 5.270,50	100,00%	€ 5.270,50
Valore di stima:					€ 5.270,50

Valore di stima: € 5.270,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	870,00	€

Valore finale di stima: € 4.400,50 arrotondato ad **€ 4.400,00**

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 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bocola Oriana

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina in sostituzione - Giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di accesso agli immobili
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica e attuale - Planimetria sub.46
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica e attuale - Planimetria sub.53
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco sintetico ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio prg vigente
- ✓ N° 8 Altri allegati - Istanza accesso atti
- ✓ N° 9 Altri allegati - Licenza Edilizia 14431/67 - Licenza Edilizia n.56022/72 - Agibilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato grafico allegato alla L.E.56022/72
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato fotografico

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis, piano ammezzato.

Ripostiglio posto al piano ammezzato, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51bis Pescara (PE). L'unità immobiliare di ca. 38 mq calpestabili è composta da: un monolocale usato e accatastato abusivamente come abitazione, dotato di un balconcino esterno e un wc. L'ambiente è illuminato da infissi esterni sui due lati esposti, lato sud/est e sud/ovest, con affaccio sul cortile retro del condominio. Il locale è provvisto di riscaldamento autonomo e attacco gas ed ha un' altezza interna di ca.2.30 mt. L'accesso è garantito da una rampa di scala che serve anche una seconda unità immobiliare di altra ditta.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto, sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 303, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B3 - completamento e recupero, normata dall'art.33 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Pescara. Non sono presenti vincoli.

Prezzo base d'asta: € 16.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T

Ripostiglio al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51 Pescara (PE). L'unità immobiliare, accatastata come garage, di ca. 10 mq calpestabili è dotata di un punto acqua ed ha un'altezza interna di mt 2,20. Situata sulla facciata sud/ovest del fabbricato è accessibile dall'area esterna di uso comune. Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 303, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B3 - completamento e recupero, normata dall'art.33 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Pescara. Non sono presenti vincoli.


Prezzo base d'asta: € 4.400,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis, piano ammezzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 303, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, realizzata negli anni '70, può essere valutata in buono stato, nonostante l'uso improprio come residenza.		
Descrizione:	Ripostiglio posto al piano ammezzato, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51bis Pescara (PE). L'unità immobiliare di ca. 38 mq calpestabili è composta da: un monolocale usato e accatastato abusivamente come abitazione, dotato di un balconcino esterno e un wc. L'ambiente è illuminato da infissi esterni sui due lati esposti, lato sud/est e sud/ovest, con affaccio sul cortile retro del condominio. Il locale è provvisto di riscaldamento autonomo e attacco gas ed ha un' altezza interna di ca.2.30 mt. L'accesso è garantito da una rampa di scala che serve anche una seconda unità immobiliare di altra ditta. Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto, sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e famiglia (V. verbale di accesso custode all.3).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.400,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 303, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, realizzata negli anni '70, può essere valutata in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Ripostiglio al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51 Pescara		

	<p>(PE). L'unità immobiliare, accatastata come garage, di ca. 10 mq calpestabili è dotata di un punto acqua ed ha un'altezza interna di mt 2,20. Situata sulla facciata sud/ovest del fabbricato è accessibile dall'area esterna di uso comune.</p> <p>Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****</p>

