

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rulli Sabrina, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.556,32	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T.....	21

In data 02/03/2026, il sottoscritto Arch. Rulli Sabrina, con studio in Via le Piane, 25 - 65010 - Collecervino (PE), email sabrinarulli@gmail.com, PEC sabrina.rulli@archiworldpec.it, Tel. 085 4471632 - 347 5530550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra.

L'edificio si eleva per n.2 piani fuori terra. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere in fase di ristrutturazione totale e quindi di cantiere.

L'immobile esternamente presenta una corte esterna recintata, al cui interno sono presenti n.2 locali accessori (cantina e ripostiglio) facenti parte dello stesso sub dell'abitazione (sub.2).

L'immobile che allo stato del sopralluogo si presentava al grezzo, con la pavimentazione parzialmente posata, le finestre installate e il tetto incompleto, prevede da progetto depositato e approvato in comune, la ristrutturazione e un ampliamento.

Gli spazi rilevati, prevedono la realizzazione di ingresso, studio, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra e bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo.

Non sono considerati nella ristrutturazione i locali accessori presenti nella corte e che risalgono a prima del 1967 come si evince della relazione tecnica allegata al P.d.C., e si presentano al grezzo, con mattoni a vista e porta in legno.

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 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Locale garage (sub 3) posto all'interno della corte dell'immobile del bene n.1, sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra.

Il garage è in muratura con legno e finiture al grezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1**

L'immobile è confinante a nord con proprietà intestata a **** Omissis **** , a est con proprietà intestata a **** Omissis ****, a ovest con proprietà intestata a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con strada comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

L'immobile è confinante a nord con proprietà intestata a **** Omissis **** , a est con proprietà intestata a **** Omissis ****, a ovest con proprietà intestata a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con strada comunale.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,05 mq	109,15 mq	1	109,15 mq	2,70 m	T
Abitazione	54,00 mq	76,75 mq	1	76,75 mq	2,70 m	1
Loggia	45,50 mq	45,50 mq	0,30	13,65 mq	0,00 m	T
Cortile	450,00 mq	450,00 mq	0,18	81,00 mq	0,00 m	T
Cantina e ripostiglio	27,65 mq	36,55 mq	0,20	7,31 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				287,86 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	287,86 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,89 mq	15,50 mq	0,20	3,10 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1991 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 163, Sub. 2 Categoria A3
Dal 24/10/2007 al 26/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 163, Sub. 2 Categoria A3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1991 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 163, Sub. 2 Categoria A3
Dal 24/10/2007 al 26/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 163, Sub. 2 Categoria A3

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	163	2		A3	1	11 vani	217 mq	460,16 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'abitazione, allo stato di fatto, non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale in quanto l'immobile è in fase di ristrutturazione ed ampliamento.

Per quanto riguarda invece i locali accessori presenti nella corte (pollaio, cantina e ripostiglio), non vi è la conformità catastale in quanto il pollaio risulta essere stato demolito e non è stata aggiornata la mappa catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	163	3		C6	U	12 mq	16 mq	26,03 €	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 VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

L'edificio si eleva per n.2 piani fuori terra. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere in fase di ristrutturazione totale e quindi di cantiere.

L'immobile esternamente presenta una corte esterna recintata, al cui interno sono presenti n.2 locali accessori (cantina e ripostiglio) facenti parte dello stesso sub dell'abitazione (sub.2).

L'immobile che allo stato del sopralluogo si presentava al grezzo, con la pavimentazione parzialmente posata, le finestre installate e il tetto incompleto, prevede da progetto depositato e approvato in comune, la ristrutturazione e un ampliamento.

Gli spazi rilevati, prevedono la realizzazione di ingresso, studio, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra e bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo.

Non sono considerati nella ristrutturazione i locali accessori, la cui costruzione è risalente ante 1967 e che si presentano al grezzo con mattoni a vista e porta in legno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Il bene si presenta stato fatiscente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Esposizione: tutte;

- Altezza interna utile: piano terra circa m 2,70, piano primo circa m 2,70 ad eccezione della porzione del vano scala che misura un hmin m 2,70 e hmax m 3.05;
- Strutture verticali: il fabbricato risulta costruito con muratura portante.
- Solaio: latero-cemento presente in tutta la casa.
- Copertura dell'intero fabbricato: copertura a falde inclinate in legno, parzialmente in fase di completamento.
- Pareti esterne: in muratura portante intonacata e verniciata
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres appena posate in opera in fase di completamento;
- Pareti interne: muratura intonaca in fase di completamento ancora da verniciare, che presenta esiti da infiltrazioni su porzioni di soffitto al piano primo in corrispondenza della porzione di tetto in fase di completamento.
- Infissi esterni: infissi termici con doppio vetro e persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili, porta d'ingresso blindata, appena installate;
- Infissi interni: non presenti.
- Impianto elettrico: sottotraccia 220 v, in corso di completamento;
- Impianto idrico: impianto sottotraccia, acqua da rete pubblica appena realizzato, manca l'installazione dei sanitari.
- Impianto termico: riscaldamento a pavimento e generatore di calore non presente.
- La corte al momento è utilizzata come deposito di cantiere dei materiali edili.
- sul fronte principale è presente un portico di legno lamellare di nuova realizzazione. La pavimentazione del portico non è al momento presente, ma se ne rileva solo il massetto.
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: alla data del sopralluogo il fabbricato si presenta allo stato di cantiere.

Per quanto riguarda i locali accessori presenti nella corte del fabbricato (cantina e ripostiglio), si presentano alle condizioni costruttive originarie, risalenti ante 1967, al grezzo in muratura a vista, con porte in legno e in cattivo stato manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Il corpo di fabbrica è realizzato in muratura portante di remota costruzione con copertura esterna in tegole. L'interno non è stato oggetto di sopralluogo in quanto i materiali di cantiere ne impedivano l'accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Il debitore risulta residente presso l'immobile oggetto di pignormanto.

L'immobile al momento risulta momentaneamente inagibile in quanto in fase di ristrutturazione e cantiere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

L'immobile è pertinenza del bene pignorato in cui il debitore risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1989 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1989	90	382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/12/1989	12188	8935
		Registrazione			
Dal 24/10/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mastroberardino Antonio	24/10/2007	163590	38288
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	25/10/2007	20696	12656
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 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1989 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1989	90	382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/12/1989	12188	8935
		Registrazione			
Dal 24/10/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mastroberardino Antonio	24/10/2007	163590	38288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/10/2007	20696	12656
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Pescara il 25/10/2007
Reg. gen. 20697 - Reg. part. 4081
Importo: € 313.518,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 156.759,00
Rogante: Mastroberardino Antonio
Data: 24/10/2007
N° repertorio: 163591
N° raccolta: 38289

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Unep Tribunale di Pescara il 07/11/2025
Reg. gen. 16794 - Reg. part. 12314
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano essere pari ad un totale di euro 1088,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescara il 25/10/2007

Reg. gen. 20697 - Reg. part. 4081

Importo: € 313.518,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 156.759,00

Rogante: Mastroberardino Antonio

Data: 24/10/2007

N° repertorio: 163591

N° raccolta: 38289

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Unep Tribunale di Pescara il 07/11/2025

Reg. gen. 16794 - Reg. part. 12314

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente nella Sottozona B2 dell'NTA art. 28,avente destinazione residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente nella Sottozona B2 dell'NTA art. 28,avente destinazione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di remota costruzione sicuramente antecedente all'anno 1967, come risulta dallo stato assentito allegato, è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione in seguito a Licenza Edilizia n°4 del 20.06.1974.

L'immobile allo stato attuale è in fase di ristrutturazione e ampliamento con regolare permesso di costruire n.3/2025 del 24/0/2025, relativo a lavori di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione, riparazione dei danni provocati dal sisma 2009, riduzione del rischio sismico ed opere di efficientamento energetico ai sensi del D.L. 34/2020 e s.m.i.

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.

Allo stato del sopralluogo sono state riscontrate solo delle modeste difformità nelle misure rilevate rispetto al Permesso di Costruire presentato, facilmente sanabili con una richiesta di Permesso in variante. Il pollaio indicato nella planimetria catastale risulta invece essere stato demolito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di remota costruzione sicuramente antecedente all'anno 1967.

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.

Allo stato del sopralluogo il bene risultava inaccessibile per il posizionamento di materiale da cantiere davanti all'ingresso ma esternamente lo stato risulta invariato rispetto all'origine, anche per affermazione del Sig. ****
Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

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 Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1
Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra. L'edificio si eleva per n.2 piani fuori terra. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere in fase di ristrutturazione totale e quindi di cantiere. L'immobile esternamente presenta una corte esterna recintata, al cui interno sono presenti n.2 locali accessori (cantina e ripostiglio) facenti parte dello stesso sub dell'abitazione (sub.2). L'immobile che allo stato del sopralluogo si presentava al grezzo, con la pavimentazione parzialmente posata, le finestre installate e il tetto incompleto, prevede da progetto depositato e approvato in comune, la ristrutturazione e un ampliamento. Gli spazi rilevati, prevedono la realizzazione di ingresso, studio, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra e bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo. Non sono considerati nella ristrutturazione i locali accessori presenti nella corte e che risalgono a prima del 1967 come si evince dalla relazione tecnica allegata al P.d.C., e si presentano al grezzo, con mattoni a vista e porta in legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 163, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.051,40

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T
 Locale garage (sub 3) posto all'interno della corte dell'immobile del bene n.1, sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra. Il garage è in muratura con legno e finiture al grezzo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 163, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.519,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1	287,86 mq	490,00 €/mq	€ 141.051,40	100,00%	€ 141.051,40
Bene N° 2 - Garage Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T	3,10 mq	490,00 €/mq	€ 1.519,00	100,00%	€ 1.519,00
Valore di stima:					€ 142.570,40

Valore di stima: € 142.570,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per lavori di ristrutturazione ancora in corso di esecuzione	20,00	%
Spese tecniche per variazione catastale a fine lavori	1.500,00	€
Spese tecniche da sostenere per terminare il cantiere e ottenere l'agibilità (compresi diritti di istruttoria)	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 104.556,32

Per la valutazione degli immobili sono state eseguite opportune indagini ai fini dell'accertamento di quanto richiesto al C.T.U.. Il criterio di valutazione adottato per l'immobile oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini mirate (osservatorio mercato immobiliare, borsino immobiliare, agenzie immobiliari, ecc.) e considerando lo stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione. Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima dell'immobile urbano è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del sito, delle caratteristiche tecniche strutturali, del grado di finitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello stato di fatto in cui attualmente si trova. Il parametro di riferimento utilizzato in questo caso è la "superficie esterna lorda" dei locali principali, accessori e pertinenze, ragguagliata mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi. Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona "Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE", per tipologia di "abitazioni di tipo civile" con stato

conservativo "NORMALE", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 370,00 a un massimo di € 550,00, con un valore di fascia media di € 460,00. Per la stessa zona, il Borsino Immobiliare per "abitazioni in stabili di media fascia" indica valori al metro quadrato variabile da un minimo di € 319,00 a un massimo di € 512,00, con un valore di fascia media di € 416,00. Quindi, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, si procede alla valutazione dell'immobile nei modi e termini che seguono tenendo conto di tutte le particolarità sopra descritte e delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui il bene è ubicato. Pertanto, tenuto conto che lo stato di momentanea inagibilità in cui versa l'immobile verrà considerato come deprezzamento sul valore di stima, può stabilirsi un valore medio al metro quadrato commerciale pari a € 490,00 mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che erroneamente su tale porta il debitore è indicato come **** Omissis **** anziché **** Omissis ****.

Inoltre si ribadisce ancora una volta che allo stato del sopralluogo l'immobile si presentava in fase di ristrutturazione ed ampliamento in corso d'opera.

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.

Collecervino, li 30/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rulli Sabrina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Accesso agli atti Ufficio Urbanistico (Aggiornamento al 21/05/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/03/2026)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria rilievo CTU (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso agli atti Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 13/05/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Accesso agli atti anagrafe e Stato Civile (Aggiornamento al 26/05/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1
Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra. L'edificio si eleva per n.2 piani fuori terra. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere in fase di ristrutturazione totale e quindi di cantiere. L'immobile esternamente presenta una corte esterna recintata, al cui interno sono presenti n.2 locali accessori (cantina e ripostiglio) facenti parte dello stesso sub dell'abitazione (sub.2). L'immobile che allo stato del sopralluogo si presentava al grezzo, con la pavimentazione parzialmente posata, le finestre installate e il tetto incompleto, prevede da progetto depositato e approvato in comune, la ristrutturazione e un ampliamento. Gli spazi rilevati, prevedono la realizzazione di ingresso, studio, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra e bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo. Non sono considerati nella ristrutturazione i locali accessori presenti nella corte e che risalgono a prima del 1967 come si evince dalla relazione tecnica allegata al P.d.C., e si presentano al grezzo, con mattoni a vista e porta in legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 163, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente nella Sottozona B2 dell'NTA art. 28,avente destinazione residenziale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T
Locale garage (sub 3) posto all'interno della corte dell'immobile del bene n.1, sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra. Il garage è in muratura con legno e finiture al grezzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 163, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente nella Sottozona B2 dell'NTA art. 28,avente destinazione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 104.556,32

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.556,32

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 163, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	287,86 mq
Stato conservativo:	L'edificio si eleva per n.2 piani fuori terra. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere in fase di ristrutturazione totale e quindi di cantiere. L'immobile esternamente presenta una corte esterna recintata, al cui interno sono presenti n.2 locali accessori (cantina e ripostiglio) facenti parte dello stesso sub dell'abitazione (sub.2). L'immobile che allo stato del sopralluogo si presentava al grezzo, con la pavimentazione parzialmente posata, le finestre installate e il tetto incompleto, prevede da progetto depositato e approvato in comune, la ristrutturazione e un ampliamento. Gli spazi rilevati, prevedono la realizzazione di ingresso, studio, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra e bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo. Non sono considerati nella ristrutturazione i locali accessori, la cui costruzione è risalente ante 1967 e che si presentano al grezzo con mattoni a vista e porta in legno.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di VICOLI (PE) in c.da De Contra. L'edificio si eleva per n.2 piani fuori terra. All'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere in fase di ristrutturazione totale e quindi di cantiere. L'immobile esternamente presenta una corte esterna recintata, al cui interno sono presenti n.2 locali accessori (cantina e ripostiglio) facenti parte dello stesso sub dell'abitazione (sub.2). L'immobile che allo stato del sopralluogo si presentava al grezzo, con la pavimentazione parzialmente posata, le finestre installate e il tetto incompleto, prevede da progetto depositato e approvato in comune, la ristrutturazione e un ampliamento. Gli spazi rilevati, prevedono la realizzazione di ingresso, studio, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra e bagno, disimpegno e due camere da letto al piano primo. Non sono considerati nella ristrutturazione i locali accessori presenti nella corte e che risalgono a prima del 1967 come si evince dalla relazione tecnica allegata al P.d.C., e si presentano al grezzo, con mattoni a vista e porta in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il debitore risulta residente presso l'immobile oggetto di pignormanto.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vicoli (PE) - C.DA DE CONTRA , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 163, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	3,10 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta stato fatiscente.		
Descrizione:	Locale garage (sub 3) posto all'interno della corte dell'immobile del bene n.1, sito nel Comune di VICOLI		

	(PE) in c.da De Contra. Il garage è in muratura con legno e finiture al grezzo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è pertinenza del bene pignorato in cui il debitore risiede.

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescara il 25/10/2007

Reg. gen. 20697 - Reg. part. 4081

Importo: € 313.518,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 156.759,00

Rogante: Mastroberardino Antonio

Data: 24/10/2007

N° repertorio: 163591

N° raccolta: 38289

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Unep Tribunale di Pescara il 07/11/2025

Reg. gen. 16794 - Reg. part. 12314

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VICOLI (PE) - C.DA DE CONTRA , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescara il 25/10/2007

Reg. gen. 20697 - Reg. part. 4081

Importo: € 313.518,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 156.759,00

Rogante: Mastroberardino Antonio

Data: 24/10/2007

N° repertorio: 163591

N° raccolta: 38289

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Unep Tribunale di Pescara il 07/11/2025

Reg. gen. 16794 - Reg. part. 12314

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

