

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Florindi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.503,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 17/04/2025, il sottoscritto Geom. Florindi Fabio, con studio in Viale Europa, 21 - 65015 - Montesilvano (PE), email fflorindi@gmail.com, PEC fabio.florindi@geopec.it, Tel. 328 23 33 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2025 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 Sacco n.28 (Coord. Geografiche: 42.456542360378464, 14.202912708787713)

Appartamento sviluppatosi su due livelli, secondo e sottotetto, oltre a garage e posto auto scoperto pertinenziali a livello terraneo in palazzina condominiale con ampia corte comune recintata e regolata da cancelli accessibili dalla via Sacco. La zona di ubicazione è periferica rispetto al centro urbano di Pescara, anche se facilmente raggiungibile vista anche la presenza nelle vicinanze di un innesto sull'asse attrezzato Chieti-Pescara strada di grande comunicazione. Il quartiere ha caratteristiche prevalentemente popolari e si avverte l'insufficienza di aree pubbliche e locali commerciali in genere; comunque i servizi principali comunque sono garantiti

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Sacco n.28

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:

- **** 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.

regime patrimoniale come da certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Pescara in data 22 maggio 2025

CONFINI

La palazzina condominiale, tramite l'area condominiale recintata, confina direttamente con via Sacco dalla quale ha l'accesso e con altre proprietà sugli altri tre lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	2
Loggia	27,00 mq	27,00 mq	0,40	10,80 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	2
Sottotetto	46,00 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	2,40 m	sottotetto
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	sottotetto
Box	25,50 mq	29,00 mq	0,60	17,40 mq	2,70 m	terra
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				107,23 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 15/02/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3821, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano 2-3
Dal 15/02/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3821, Sub. 21, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 69,41 Piano T
Dal 15/02/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 3821, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 31,56 Piano T

Il titolare risultante in catasto corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	3821	12	2	C6	1	13	13 mq	31,56 €	T	
	30	3821	21	2	C6	3	21		69,41 €	T	
	30	3821	29	2	A3	2	5,5		497,09 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria esistente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Pescara e lo stato di fatto esistono alcune difformità relativamente al sub.29 relativo all'abitazione, ovvero: presenza a piano secondo di una veranda sul balcone, a piano 3.sottotetto di una cabina armadio, di un divisorio con creazione di wc e relativa finestra, Infine la destinazione d'uso abitativa del sottotetto come zona notte invece di locali di sgombero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta con medie rifiniture in buone condizioni di manutenzione

PARTI COMUNI

Quali parti comuni si possono indicare l'area circostante il fabbricato così come recintata, il vano scala, locale tecnico e condominiale a piano terra

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si sviluppa sui piano secondo avente altezza utile di mt.2.70 e terzo sottotetto avente altezze minime di 1,75 e massima di mt.2,95. La struttura portante è cemento armato, tamponature in laterizio e copertura in laterocemento. La pavimentazione interna è in monocottura di tipo medio mentre le pareti sono intonacate e rifinite con pittura lavabile, gli infissi in alluminio con vetro camera semplice, mentre gli impianti tecnologici sono a norma in riferimento alla normativa dell'epoca di costruzione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/04/2014
Reg. gen. 4597 - Reg. part. 563
Quota: intero

Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **vincolo di destinazione**

Trascritto a Pescara il 21/04/2008

Reg. gen. 6689 - Reg. part. 4226

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di vincolo di destinazione garage derivante da atto pubblico per Notaio Massimo D'Ambrosio del 16/04/2008

- **Vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pescara il 21/04/2008

Reg. gen. 6688 - Reg. part. 4225

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di vincolo pertinenziale dei sottotetti con l'unità sottostante derivante da atto pubblico per Notaio Massimo D'Ambrosio del 16/04/2008

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 17/09/2024

Reg. gen. 13921 - Reg. part. 10095

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, relativa al pignoramento immobili risultano essere di €.294. Per l'ipoteca volontaria l'onere risulta di €.35

Come da formalità in elenco esiste vincolo di pertinenzialità del sottotetto con il piano secondo nonché vincolo di destinazione del garage.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha destinazione residenziale e la palazzina insiste su una zona urbana di completamento compatibile con tale destinazione d'usati

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La palazzina condominiale nel quale le unità oggetto della presente sono inserite è stata edificata in forza di Permesso di costruire n.457/05 del 25/11/2005, successivamente volturato in data 07/03/2007 e infine con Permesso di Costruire rilasciato alla subentrante società costruttrice il 04/02/2008 n. 009/08. Risulta presentata al comune di Pescara richiesta di agibilità dalla società costruttrice in data 11/02/2014 protocollo 20100 di cui non ci sono notizie circa l'esito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto concerne l'appartamento sub.29 si riscontra a piano secondo: veranda abusiva sul balcone, realizzazione di wc senza disimpegno al posto dell'angolo cottura, e viceversa realizzazione di cucina al posto del wc con antibagno. Inoltre, sempre al 2. piano, non è stata realizzata una seconda uscita sul balcone come previsto in luogo di una finestra nel wc.

A piano 3.sottotetto La difformità principale è la destinazione d'uso come locali residenziali (camere) e non come locali di sgombero di progetto; inoltre è stata creata una cabina armadio, realizzato un divisorio con creazione di wc, lieve difformità della scala e creata una finestra al medesimo w.c.. Infine le altezze interne sono leggermente inferiori a quelle di progetto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito di formale richiesta all'Amministratore del condominio, è risultata una posizione debitoria dell'esecutato aggiornata al 2025 di euro 2978,20 (duemilanovecentosettantotto/20) come da estratto conto inviato.

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, 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, unitamente all'esame dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - secondo semestre 2024 - per il comune di Pescara zona D1 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 Pescara (PE) - Via Sacco n.28

Appartamento sviluppatosi su due livelli, secondo e sottotetto, oltre a garage e posto auto scoperto pertinenziali a livello terraneo in palazzina condominiale con ampia corte comune recintata e regolata da cancelli accessibili dalla via Sacco. La zona di ubicazione è periferica rispetto al centro urbano di Pescara, anche se facilmente raggiungibile vista anche la presenza nelle vicinanze di un innesto sull'asse attrezzato Chieti-Pescara strada di grande comunicazione. Il quartiere ha caratteristiche prevalentemente popolari e si avverte l'insufficienza di aree pubbliche e locali commerciali in genere; comunque i servizi principali comunque sono garantiti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 29, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 118.219,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Sacco n.28	112,59 mq	1.050,00 €/mq	€ 118.219,50	100,00%	€ 118.219,50
Valore di stima:					€ 118.219,50

Valore di stima: € 118.219,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica: creazione antibagno a piano secondo per regolarizzazione norme igieniche a stima	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: demolizione veranda abusiva a corpo	700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: sanzione per regolarizzazione modifiche interne e finestre wc	516,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: oneri per recupero abitativo sottotetto previo ripristino a locali di sgombero, stima	3000,00	€

Oneri di regolarizzazione urbanistica: pratica edilizia per sanatoria difformità e successiva pratica per recupero sottotetto, circa	2000,00	€
Aggiornamento planimetria catastale, compreso diritti erariali	500,00	€

Valore finale di stima: € 109.503,50

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

Montesilvano, li 06/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Florindi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - C/vendita Notaio D'Ambrosio del 2014
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - copia richiesta del 2014
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - P.d.c. 457/2005 e variante 009/2008
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale foglio 30 di Pescara
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica esterna e interna
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie sub. 12,21,29 e elaborato planim
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ultimo progetto allegato al p.d.c. 009/2008
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura aggiornata al 24.04.2025
- ✓ N° 2 Altri allegati - note conservatoria RRII
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria aggiornata all'attualità con abusi
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - descrizione succinta del lotto
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Sacco n.28

Appartamento sviluppatosi su due livelli, secondo e sottotetto, oltre a garage e posto auto scoperto pertinenziali a livello terraneo in palazzina condominiale con ampia corte comune recintata e regolata da cancelli accessibili dalla via Sacco. La zona di ubicazione è periferica rispetto al centro urbano di Pescara, anche se facilmente raggiungibile vista anche la presenza nelle vicinanze di un innesto sull'asse attrezzato Chieti-Pescara strada di grande comunicazione. Il quartiere ha caratteristiche prevalentemente popolari e si avverte l'insufficienza di aree pubbliche e locali commerciali in genere; comunque i servizi principali comunque sono garantiti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 29, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ha destinazione residenziale e la palazzina insiste su una zona urbana di completamento compatibile con tale destinazione d'usati

Prezzo base d'asta: € 109.503,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.503,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Sacco n.28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 21, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 3821, Sub. 29, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	112,59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta con medie rifiniture in buone condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento sviluppatosi su due livelli, secondo e sottotetto, oltre a garage e posto auto scoperto pertinenziali a livello terraneo in palazzina condominiale con ampia corte comune recintata e regolata da cancelli accessibili dalla via Sacco. La zona di ubicazione è periferica rispetto al centro urbano di Pescara, anche se facilmente raggiungibile vista anche la presenza nelle vicinanze di un innesto sull'asse attrezzato Chieti-Pescara strada di grande comunicazione. Il quartiere ha caratteristiche prevalentemente popolari e si avverte l'insufficienza di aree pubbliche e locali commerciali in genere; comunque i servizi principali comunque sono garantiti		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 17/09/2024

Reg. gen. 13921 - Reg. part. 10095

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****