

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2025 del R.G.E.
promossa da

.....
Codice fiscale:

contro

.....
Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	13

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	16
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	17
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	28

Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2025 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.855,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	39
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	39
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t.....	40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 28/02/2026, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 4715042, Fax 085 4715042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

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 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Piena proprietà di magazzino con annesso ripostiglio al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani.

Il bene 2 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7. Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi

autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

Si evidenzia, inoltre, che la porzione di immobile del subalterno 7 qui individuata come bene n 2 è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

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° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Piena proprietà di porzione di immobile con destinazione a deposito composto da due vani deposito con wc sottoscala e n 2 ripostigli, sita al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani.

Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7.

Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

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° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Area urbana costituita da porzione di area scoperta posta lateralmente al fabbricato di mq 154 di superficie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, 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 COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

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

-(Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale della debitrice.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

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

-
- Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale della debitrice.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

L'immobile confina con la part.lla 1285, part.lla 1284 Strada delle Vigne salvo altri aventi causa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

L'immobile confina con la part.lla 1285, part.lla 1284 Strada delle Vigne salvo altri aventi causa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

L'immobile confina con la part.lla 1285, part.lla 1284 Strada delle Vigne salvo altri aventi causa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Il terreno confina con la part.lla 1285, con subalterno 12 e stessa ditta, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	168,00 mq	189,00 mq	1	189,00 mq	0,00 m	1
PORTICO	86,89 mq	95,20 mq	0,20	19,04 mq	0,00 m	1
Balcone	4,35 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				209,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6.

Si evidenzia che nell'unità immobiliare sono presenti difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Le difformità constano in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura a veranda del portico.

La determinazione della superficie convenzionale tiene conto esclusivamente delle difformità suscettibili di

sanatoria.

Per le ulteriori irregolarità presenti, non suscettibili di regolarizzazione in quanto opere che incidono sui parametri urbanistici con incrementi di superficie e volumi, sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con conseguente onere di demolizione delle opere difformi.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso da vano scala comune e sviluppa complessivamente una superficie convenzionale di mq 209.31 con altezza variabile da un minimo di 1.70 ad un massimo di h 3.29.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	102,32 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piena proprietà di magazzino con annesso ripostiglio al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani.

Il bene 2 è costituito da una porzione dell'immobile catastalmente identificato con il subalterno 7. Si precisa che tale subalterno comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino con annesso ripostiglio e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

Si evidenzia, inoltre, che la porzione di immobile del subalterno 7 qui individuata come bene n 2 è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	73,00 mq	84,00 mq	0,50	42,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piena proprietà di porzione di immobile con destinazione a deposito composto da due vani deposito con wc sottoscala e n 2 ripostigli, sita al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala comune di distribuzione ai piani.

Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7.

Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	154,00 mq	154,00 mq	0,10	15,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Area urbana costituita da porzione di area scoperta posta lateralmente al fabbricato di mq 154 di superficie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 5 Categoria C2
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 4 Categoria A3
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 3 Categoria C2
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 1 Categoria F1
Dal 29/12/2020 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani

		Superficie catastale 239 mq Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 29/12/2020 al 03/03/2026	 nata in in data C.F.	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 516,46 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 5 Categoria C2
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 4 Categoria A3
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 3 Categoria C2
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 1 Categoria F1
Dal 29/12/2020 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 175 mq Superficie catastale 214 mq Rendita € 271,14 Piano S1
Dal 03/03/2026 al 29/12/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 175 mq Superficie catastale 214 mq Rendita € 316,33 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 5 Categoria C2
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 4 Categoria A3
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 3

		Categoria C2
Dal 27/05/2020 al 24/03/2009		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 1 Categoria F1
Dal 29/12/2020 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 175 mq Superficie catastale 214 mq Rendita € 271,14 Piano S1
Dal 03/03/2026 al 29/12/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 175 mq Superficie catastale 214 mq Rendita € 316,33 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2009 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 3 Categoria C2
Dal 24/03/2009 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 1 Categoria F1
Dal 24/03/2009 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 5 Categoria C2
Dal 24/03/2009 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 4 Categoria A3
Dal 29/12/2020 al 03/03/2026		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1163, Sub. 14 Categoria F1, Cons. 154 MQ

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1163	9		A3	2	10 vani	239 mq	516,46 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate constano in diversa distribuzione degli spazi interni che necessitano di aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1163	7		C2	2	175 mq	214 mq	316,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che l'aggiornamento della planimetria catastale si renderà necessario sia a seguito degli interventi edilizi volti alla chiusura dei collegamenti interni attualmente esistenti con l'unità immobiliare limitrofa, di proprietà di terzi, sia nell'ipotesi di aggiudicazione separata del bene 2 rispetto al bene 3

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1163	7		C2	2	175 mq	214 mq	316,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che l'aggiornamento della planimetria catastale si renderà necessario nell'ipotesi di aggiudicazione separata del bene 2 rispetto al bene 3.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1163	14		F1		154 MQ				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Si evidenzia che nell'unità immobiliare sono presenti difformità edilizie in parte suscettibili di sanatoria ed in parte non regolarizzabile e pertanto saranno oggetto di rimozione e ripristino dello stato assentito. Il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Il bene 2 è costituito da una porzione dell'immobile catastalmente identificato con il subalterno 7. Si precisa che per la redazione della presente relazione di stima il subalterno 7 viene suddiviso in due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi.

In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

Si precisa che la porzione di immobile individuato come bene n 2 è fisicamente collegato a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta.

Si evidenzia che l'aggiornamento della planimetria catastale si renderà necessario sia a seguito degli interventi edilizi volti alla chiusura dei collegamenti interni attualmente esistenti con l'unità immobiliare adiacente, di proprietà di terzi, sia nell'ipotesi di aggiudicazione separata del bene 2 rispetto al bene 3

Inoltre si precisa che il bene 2 è occupato dalla sig.ra, cognata della debitrice, e risulta collegato all'appartamento della posto in aderenza all'unità in oggetto.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7.

Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della

presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.
Si evidenzia che l'aggiornamento della planimetria catastale si renderà necessario nell'ipotesi di aggiudicazione separata del bene 2 rispetto al bene 3.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Non risultano contratti in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Non risultano contratti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

L'immobile al suo interno si presenta un buono stato di conservazione

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

L'immobile al suo interno si presenta un sufficiente stato di conservazione

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

L'immobile al suo interno si presenta un sufficiente stato di conservazione

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Area urbana in stato di abbandono

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Gli spazi comuni sono costituiti dal vano scala interno di distribuzione ai piani.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Gli spazi comuni sono costituiti dal vano scala interno di distribuzione ai piani.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Gli spazi comuni sono costituiti dal vano scala interno di distribuzione ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Sussiste costituzione di diritti reali a titolo oneroso sulla part.lla 1163 sub 6-7-9-10-11-12-14 trascritta alla Conservatoria dei RRII in data 20/01/2021 RP597 RG 808.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Sussiste costituzione di diritti reali a titolo oneroso sulla part.lla 1163 sub 6-7-9-10-11-12-14 trascritta alla Conservatoria dei RRII in data 20/01/2021 RP597 RG 808.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Sussiste costituzione di diritti reali a titolo oneroso sulla part.lla 1163 sub 6-7-9-10-11-12-14 trascritta alla Conservatoria dei RRII in data 20/01/2021 RP597 RG 808.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Non risultano servitù in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Str. verticali: muratura portante;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto;

Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico;

Pareti interne: intonaco civile;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Infissi esterni: infissi in PVC con vetro camera;

Impianto elettrico, idrico, termico e condizionamento: presenti.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene può essere considerato buono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Str. verticali: muratura portante;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto;

Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico;

Pareti interne: intonaco civile;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene può essere considerato sufficiente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Str. verticali: muratura portante;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto;

Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico;

Pareti interne: intonaco civile;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del bene può essere considerato sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

L'immobile è occupato da:

-
-
-
-
-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il locale al piano seminterrato distinto catastalmente al foglio 19, particella 1163, subalterno 7, categoria C/2, è occupato in parte dalla, cognata della debitrice, e risulta collegato all'appartamento della posto in aderenza all'unità in oggetto.

La dichiara che l'impianto elettrico del locale in oggetto è collegato all'appartamento di sua proprietà e che il contratto di fornitura elettrica è intestato alla medesima.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

L'immobile è occupato da:

- .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

L'immobile è occupato da:

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1981 al 29/12/2020		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1981	3002	2590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2020 al 08/05/2026		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastore Corrado	29/12/2020	9303	8620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/01/2021	807	596
		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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1981 al 29/12/2020		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1981	3002	2590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2020 al 08/05/2026		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastore Corrado	29/12/2020	9303	8620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/01/2021	807	596
		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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1981 al 29/12/2020		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1981	3002	2590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2020 al 08/05/2026		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastore Corrado	29/12/2020	9303	8620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/01/2021	807	596
		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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/05/1981 al		Atto di DIVISIONE

29/12/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pastore Corrado	02/05/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/05/1981	3002	2590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2020 al 03/03/2026		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pastore Corrado	29/12/2020	9303	8620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/01/2021	807	596
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di -----
- Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Il fabbricato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Il fabbricato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Il fabbricato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Il terreno ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

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 risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio del Comune di Montesilvano.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n 108 rilasciato in data 01/12/2009;
- Permesso di Costruire n 11 rilasciato in data 26/01/2011;
- Permesso di costruire n 32 rilasciato in data 07/10/2014;

E' presente segnalazione certificata di agibilità prot. n 5218 del 24/07/2020.

- 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.

Le difformità constano in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura a veranda del portico.

Le difformità suscettibili di sanatoria, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere regolarizzate con la presentazione di una istanza in sanatoria mentre la chiusura del portico rappresenta un intervento non suscettibile di regolarizzazione in quanto trattasi di opere che incidono sui parametri urbanistici con incrementi di superficie e volumi. Ai fini della regolarizzazione dell'immobile sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con conseguente onere di demolizione delle opere difformi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

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 risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio del Comune di Montesilvano.

dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n 108 rilasciato in data 01/12/2009;
- Permesso di Costruire n 11 rilasciato in data 26/01/2011;
- Permesso di costruire n 32 rilasciato in data 07/10/2014;

E' presente segnalazione certificata di agibilità prot. n 5218 del 24/07/2020.

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 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.

Si evidenzia che la porzione di immobile è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti con conseguente variazione catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

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

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio del Comune di Montesilvano.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n 108 rilasciato in data 01/12/2009;
- Permesso di Costruire n 11 rilasciato in data 26/01/2011;
- Permesso di costruire n 32 rilasciato in data 07/10/2014;

E' presente segnalazione certificata di agibilità prot. n 5218 del 24/07/2020.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta condominio costituito.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta condominio costituito.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ritiene opportuno costituire un lotto unico per la vendita. Tuttavia nella trattazione della relazione di stima il lotto viene suddiviso in 4 beni costituiti da:

- bene 1 appartamento piano primo;
- bene 2 magazzino-porzione dell'immobile censito al sub 7 posto al piano seminterrato;
- bene 3 magazzino-porzione dell'immobile censito al sub 7 posto al piano seminterrato;
- bene 4 area urbana esterna al piano terra.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1

Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 104.655,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 450,00 ed € 950,00 al mq. con un valore medio di €/mq 750,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2025 - Abitazioni civili, da cui si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 510,00 ed un valore massimo di € 760,00 con un valore medio di €/mq 635,00.

Dalla media dei valori riscontrati si evince un valore medio arrotondato pari a €/mq 700,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, le finiture presenti all'interno dell'unità immobiliare, la tipologia edilizia, la zonizzazione urbanistica e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Per quanto sopra espresso si ritiene congruo considerare un valore prossimo ai valori minimi pari ad €/mq 500,00.

A detto importo andrà detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile ed i costi per il ripristino

dello stato dei luoghi a quanto legittimato con l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato che comprende la rimozione della struttura della veranda di chiusura del portico.

Detti importi sono quantificati in:

- € 5.000,00 per l'istanza in sanatoria comprensiva di variazione catastale;
- € 2.500,00 i costi per la rimozione della struttura a chiusura del portico compreso di trasporto a discarica;

per un totale complessivo di € 7.500,00 che verrà detratto dal valore finale di stima.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
Piena proprietà di magazzino con annesso ripostiglio al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala comune di distribuzione ai piani. Il bene 2 è costituito da una porzione dell'immobile catastalmente identificato con il subalterno 7. Si precisa che tale subalterno comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino con annesso ripostiglio e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3. Si evidenzia, inoltre, che la porzione di immobile del subalterno 7 qui individuata come bene n 2 è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta. Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 32.500,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 450,00 ed € 950,00 al mq. con un valore medio di €/mq 750,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2025 - Abitazioni civili, da cui si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 510,00 ed un valore massimo di € 760,00 con un valore medio di €/mq 635,00.

Dalla media dei valori riscontrati si evince un valore medio arrotondato pari a €/mq 700,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, le finiture presenti all'interno dell'unità immobiliare, la tipologia edilizia, la zonizzazione urbanistica e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Per quanto sopra espresso si ritiene congruo considerare un valore prossimo ai valori minimi pari ad €/mq 500,00.

Al detto importo andrà detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile comprensiva di pratica urbanistica e catastale con i relativi costi ed oneri professionali.

Detti importi sono quantificati in:

- € 2.500,00 che verrà detratto dal valore finale di stima.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1

Piena proprietà di porzione di immobile con destinazione a deposito/magazzino composto da due vani deposito con wc sottoscala e n 2 ripostigli, sita al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala comune di distribuzione ai piani. Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7. Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 450,00 ed € 950,00 al mq. con un valore medio di €/mq 750,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2025 - Abitazioni civili, da cui si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 510,00 ed un valore massimo di € 760,00 con un valore medio di €/mq 635,00.

Dalla media dei valori riscontrati si evince un valore medio arrotondato pari a €/mq 700,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, le finiture presenti all'interno dell'unità immobiliare, la tipologia edilizia, la zonizzazione urbanistica e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Per quanto sopra espresso si ritiene congruo considerare un valore prossimo ai valori minimi pari ad €/mq 500,00.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t

Area urbana costituita da porzione di area scoperta posta lateralmente al fabbricato di mq 154 di

superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 14, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleciovino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1	209,31 mq	500,00 €/mq	€ 104.655,00	100,00%	€ 104.655,00
Bene N° 2 - Magazzino Colleciovino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	65,00 mq	500,00 €/mq	€ 32.500,00	100,00%	€ 32.500,00
Bene N° 3 - Deposito Colleciovino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1	42,00 mq	500,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Bene N° 4 - Terreno Colleciovino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t	15,40 mq	500,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Valore di stima:					€ 165.855,00

Valore di stima: € 165.855,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 155.855,00

(diconsi centocinquantacinquemilaottocentocinquantacinque/00)

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per

caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 450,00 ed € 950,00 al mq. con un valore medio di €/mq 750,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2025 - Abitazioni civili, da cui si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 510,00 ed un valore massimo di € 760,00 con un valore medio di €/mq 635,00.

Dalla media dei valori riscontrati si evince un valore medio arrotondato pari a €/mq 700,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, le finiture presenti all'interno dell'unità immobiliare, la tipologia edilizia, la zonizzazione urbanistica e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Per quanto sopra espresso si ritiene congruo considerare un valore prossimo ai valori minimi pari ad €/mq 500,00.

Per il bene n 1: all'importo andrà detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi a quanto legittimato con l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato che comprende la rimozione della struttura della veranda di chiusura del portico.

Detti importi sono quantificati in:

- € 5.000,00 per l'istanza in sanatoria comprensiva di variazione catastale;
- € 2.500,00 i costi per la rimozione della struttura a chiusura del portico compreso di trasporto a discarica;

per un totale complessivo di € 7.500,00 che verrà detratto dal valore finale di stima.

per il bene n 2: andrà detratto il costo per la regolarizzazione dell'immobile comprensiva di pratica urbanistica e catastale con i relativi costi ed oneri professionali.

Detti importi sono quantificati in:

- € 2.500,00 che verrà detratto dal valore finale di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente al lotto 1 si evidenzia che nell'unità immobiliare sono presenti difformità edilizie in parte suscettibili di sanatoria ed in parte non regolarizzabili. Gli abusi non sanabili saranno oggetto di rimozione e ripristino dello stato assentito mentre le difformità regolarizzabili saranno oggetto di sanatoria edilizia. Il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Si precisa che per la redazione della presente relazione di stima il subalterno 7 viene suddiviso in due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi: in ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3.

Si precisa che la porzione di immobile individuato come bene n 2 è fisicamente collegato a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta che ad oggi difatti lo occupa.

Si evidenzia che l'aggiornamento della planimetria catastale si renderà necessario sia a seguito degli interventi edilizi volti alla chiusura dei collegamenti interni attualmente esistenti con l'unità immobiliare adiacente, di proprietà di terzi, sia nell'ipotesi di aggiudicazione separata del bene 2 rispetto al bene 3.

Inoltre, si precisa che il bene 2 è occupato dalla cognata della debitrice, e risulta collegato all'appartamento della posto in aderenza all'unità in oggetto.

Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti.

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 27/05/2026

Il Dichiarante
Geom. Edoardo Pelusi
N° 1238

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Titoli urbanistici
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota Costituzione di diritti reali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria succ al pignoramento
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato cumulativo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1
Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino. Da regolarizzare urbanisticamente
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
Piena proprietà di magazzino con annesso ripostiglio al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani. Il bene 2 è costituito da una porzione dell'immobile catastalmente identificato con il subalterno 7. Si precisa che tale subalterno comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino con annesso ripostiglio e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3. Si evidenzia, inoltre, che la porzione di immobile del subalterno 7 qui individuata come bene n 2 è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta. Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino. Da regolarizzare urbanisticamente.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1
Piena proprietà di porzione di immobile con destinazione a deposito composto da due vani deposito con wc sottoscala e n 2 ripostigli, sita al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani. Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7. Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t
Area urbana costituita da porzione di area scoperta posta lateralmente al fabbricato di mq 154 di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 14, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona agricola del vigente PRG del comune di Collecervino.

Prezzo base d'asta: € 155.855,00 (diconsi centocinquantacinquemilaottocentocinquantacinque/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2025 DEL R.G.E.**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.855,00**

(DICONSI CENTOCINQUANTACINQUEMILAOTTOCENTOCINQUANTACINQUE/00)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	209,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno si presenta un buono stato di conservazione		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino. Da regolarizzare urbanisticamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da:		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno si presenta un sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	Piena proprietà di magazzino con annesso ripostiglio al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani. Il bene 2 è costituito da una porzione dell'immobile catastalmente identificato con il subalterno 7. Si precisa che tale subalterno comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino con annesso ripostiglio e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3. Si evidenzia, inoltre, che la porzione di immobile del subalterno 7 qui individuata come bene n 2 è fisicamente collegata a mezzo di porte di accesso ad altra unità immobiliare di proprietà di altra ditta. Sarà necessario pertanto realizzare un intervento edilizio per la chiusura degli accessi ad oggi esistenti. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino. Da regolarizzare urbanisticamente		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno si presenta un sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di immobile con destinazione a deposito/magazzino composto da due vani deposito con wc sottoscala e n 2 ripostigli, sita al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Collecervino alla strada delle Vigne n. 6 con accesso da corpo scala di distribuzione ai piani. Il bene 3 descritto è composto da una porzione dell'immobile censito con il subalterno 7. Si precisa che l'unità con sub 7 comprende due distinte porzioni immobiliari, entrambe destinate a magazzino e dotate di accessi autonomi. In ragione di tale indipendenza funzionale e strutturale, per la redazione della presente relazione di stima, le due porzioni costituiranno rispettivamente il bene 2 e il bene 3. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Collecervino caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa distante dal centro cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	.L'immobile è occupato da:		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1163, Sub. 14, Categoria F1	Superficie	15,40 mq
Stato conservativo:	Area in stato di abbandono		
Descrizione:	Area urbana costituita da porzione di area scoperta posta lateralmente al fabbricato di mq 154 di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da:		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - STRADA DELLE VIGNE 6, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Conc a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/01/2021
Reg. gen. 809 - Reg. part. 83
Importo: € 393.749,84
A favore di
Contro
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 196.874,92

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 26/11/2025
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 13096
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura