

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrosini Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAPPELLE SUL TAVO**

*Codice fiscale: 00091530683*

contro

[REDACTED]

*Codice fiscale:* [REDACTED]



## 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  |
| Precisazioni .....                                                | 5  |
| Patti.....                                                        | 6  |
| Stato conservativo .....                                          | 6  |
| Parti Comuni .....                                                | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....                                         | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                         | 7  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 8  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 8  |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E. .... | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 11 |



## INCARICO

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Ambrosini Gustavo, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 54 - 65012 - Cepagatti (PE), email gustavo@studioambrosini.eu, PEC gustavo@pec.studioambrosini.eu, Tel. 085 9772459, Fax 085 9772459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un'attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.

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** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., secondo comma risulta completa integrale, si attesta

## TITOLARITÀ



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Via Danubio, proprietà Caracciolo, proprietà Cocciantè.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici                                      | 285,00 mq        | 300,00 mq        | 1            | 300,00 mq                | 8,50 m  | terra |
| Cortile                                      | 145,00 mq        | 145,00 mq        | 0,18         | 26,10 mq                 | 0,00 m  |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | 326,10 mq                |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | 1,00                     | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | 329,36 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 11/12/1999 al 17/11/2003 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 49-638, Zc. 2<br>Categoria D8<br>Superficie catastale 300 mq<br>Rendita € 40.800,10<br>Piano T<br>Graffato SI |
| Dal 17/11/2003 al 07/05/2004 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 49, Zc. 2<br>Categoria D8<br>Cl.2<br>Superficie catastale 300 mq<br>Rendita € 40.800,10<br>Piano T            |



|                              |            |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |            | Graffato SI                                                                                                                                                          |
| Dal 07/05/2004 al 31/10/2007 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 49, Zc. 2<br>Categoria D8<br>Superficie catastale 300 mq<br>Rendita € 40.800,10<br>Piano T<br>Graffato SI                  |
| Dal 31/10/2007 al 06/07/2016 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2<br>Categoria D8<br>Superficie catastale 300 mq<br>Rendita € 1.874,00<br>Piano T<br>Graffato SI         |
| Dal 06/07/2016 al 12/09/2023 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2<br>Categoria D8<br>Cl.2<br>Superficie catastale 300 mq<br>Rendita € 2.040,00<br>Piano T<br>Graffato SI |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 1379  | 7    | 2                   | D8        | D/8    |             | 300 mq               | 2040 €  | T     | SI       |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'OPIFICIO PRESENTA UNA DIFFORMITA' PLANIMETRICA IN QUANTO E' STATO REALIZZATO UN PICCOLO UFFICIO IN ADIACENZA AL WC.

## PRECISAZIONI

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



PATTI

---

Risulta un contratto di concessione di godimento dell'immobile in funzione di futura alienazione tra il Sig. [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere in condizioni sufficienti per l'attività svolta.

PARTI COMUNI

---

Accesso da Via Danubio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si evidenziano apparenti servitù attive e passive, censo, livello e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in conglomerato cementizio armato (desunte dal progetto in comune).

Esposizione: sud-est nord-ovest;

Altezza interna utile m 8.50;

Str. verticali: pannelli in c.a.v.;

Solai: pannelli in c.a.v.;

Copertura: pannelli in c.a.v.;

Manto di copertura: -----

Pareti esterne ed interne: -----

Pavimentazione interna: massetto industriale;

Infissi esterni ed interni: alluminio e ferro;

Impianto elettrico, idrico, termico: media finitura non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

*Canoni di locazione*

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 700,00



## 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

DALLA VISURA IPOTECARIA N. T1 94173 DEL 14.07.2025 NON RISULTANO NUOVE ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI CONTRO.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

IL FABBRICATO SI COLLOCA IN SOTTOZONA D1 DEL PRG VIGENTE.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'IMMOBILE NON RISULTA PROVVISORIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'.

Concessione edilizia n.2781 del 17/12/1985 a favore di [REDACTED]  
MONTESILVANO (PE)

C.E. N. 3619 DEL 19/05/1988;

DIA PROT. 50449 DEL 21/10/2004;

DIA PROT. 9839 DEL 15/03/2007;

DIA PROT. 42684 DEL 14/17/2008;

E ULTIMA DIA PROT. 12264 DEL 14/02/2012.



**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.

DIA PROT. 12264 DEL 14/02/2012 CHE CONFERMA DELLE PICCOLE DIFFORMITA' INTERNE CHE POSSONO ESSERE SANATE CON UNA CILA POSTUMA.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano apparenti vincoli condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T  
Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 131.744,00  
LA STIMA E' STATA FATTA DEL TIPO COMPARATIVA CON IMMOBILI SIMILI IN ZONA E VALORI O.M.I.  
SI RIBADISCE CHE NON C'E' CONFORMITA' CATASTALE A CAUSA DELLA REALIZZAZIONE DI UN PICCOLO UFFICIO IN ADIACENZA AL W.C., SANABILE CON UN AGGIORNAMENTO CATASTALE (DOCFA).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Capannone | 329,36 mq                | 400,00 €/mq     | € 131.744,00       | 100,00%          | € 131.744,00 |



|                                                   |  |  |  |  |              |
|---------------------------------------------------|--|--|--|--|--------------|
| Montesilvano (PE) -<br>Via Danubio, 7, piano<br>T |  |  |  |  |              |
| Valore di stima:                                  |  |  |  |  | € 131.744,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LE OPERE INTERNE POSSONO ESSERE SANATA CON UNA CILA POSTUMA PAGANDO UNA SANZIONE PECUNIARIA DI € 1.000,00 (ART. 6/BIS COMMA 5 DPR 380/2001).

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.

Cepagatti, li 07/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ambrosini Gustavo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ Altri allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T  
Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO SI COLLOCA IN SOTTOZONA D1 DEL PRG VIGENTE.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| Bene N° 1 - Capannone                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Montesilvano (PE) - Via Danubio, 7, piano T                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 1379, Sub. 7, Zc. 2,<br>Categoria D8, Graffato SI                                                                                                                                                                                      | <b>Superficie</b> | 329,36 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere in condizioni sufficienti per l'attività svolta.                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere in sufficiente stato conservativo ed è provvisto di un piccolo piazzale antistante l'accesso dello stesso, un locale ufficio e un servizio igienico. Attualmente è locato ad un'attività di noleggio ma occupato da una attività artigianale di meccanico. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |

