

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cerasoli Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2021 del R.G.E.  
promossa da

**DS DISTRIBUZIONE STAMPA SRL IN LIQUIDAZIONE**

*Codice fiscale: 03955950286*

**Agenzia delle entrate - Riscossione**

*Codice fiscale: 13756881002*

contro

**FEBO LUCIANO**

*Codice fiscale: FBELCN56D19G482Y*



## 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 .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2021 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 665.924,00</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2021, il sottoscritto Ing. Cerasoli Luigi, con studio in Via Raffaello, 18 - 65124 - Pescara (PE), email l.ceras@gmail.com;luigi@cerasoli.it, PEC luigi.cerasoli@ingpec.eu, Tel. 085 42 16 461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2021 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 Egitto 12, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°30'33.7"N 14°08'11.9"E)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di capannone industriale sito in Montesilvano, zona industriale.

La porzione in oggetto si sviluppa su due livelli fuori terra.

Il bene è dotato di un'area antistante di proprietà esclusiva, recintata e dotata di accesso carrabile.

Al piano terra del bene si accede, anche tramite un ulteriore accesso su strada privata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Egitto 12, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- FEBO LUCIANO (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: FBELCN56D19G482Y



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

- FEBO LUCIANO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Sub. 14 UNICREDIT LEASING SPA con sede in MILANO (MI);

Sub. 17 PAPER PLAST S.A.S. DI M. E P. D'ALONZO con sede in MONTESILVANO (PE)

Sub. 13 Bene comune non censibile (porzione di strada privata di accesso agli altri subalterni del capannone.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	236,00 mq	236,00 mq	1,00	236,00 mq	8,50 m	T
Opifici	255,00 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	4,90 m	T
Ufficio	255,00 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	3,24 m	1
Cortile	208,00 mq	208,00 mq	0,18	37,44 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>783,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>783,44 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è funzionalmente unico con zona lavorazione al piano terra e zona uffici al primo piano.

Per questo motivo la scelta è di lasciare un unico lotto per la vendita.

All'occorrenza, tuttavia, gli uffici del primo piano si possono separare dal resto dell'opificio in quanto l'accesso ad essi avviene tramite una scala che può essere messa al servizio del primo piano di uffici.

Ne deriverebbero due lotti distinti costituiti da:

1. Uffici al primo piano con accesso dal cortile di proprietà.
2. Opificio al piano terreno parte con altezza interna 8,50 metri e parte con altezza interna 4,90 con accesso da strada privata laterale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2018 al 27/12/2021	FEBO Luciano	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1067, Sub. 12 Categoria D1 Rendita € 4.660,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1067	12	002	D1				4660 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul fronte prospiciente Viale Egitto, in corrispondenza dell'ingresso da corte esclusiva, sulle planimetrie catastali non c'è indicazione di una pensilina realizzata in metallo e policarbonato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

Gli uffici sono eleganti e di pregio.

L'opificio è spazioso con una parte ad altezza interna notevole (8,50 m).

Solo il pavimento del piano terra ha bisogno di manutenzioni trattandosi di pavimento in resina che, probabilmente, ha risentito di umidità di risalita.

Ma è perfettamente utilizzabile.

## PARTI COMUNI

Al bene si accede sia da un cortile esclusivo dotato di cancello carrabile su lato di Viale Egitto, sia da un cortile di accesso laterale, catastalmente individuato come con Fg. 5, part. 1067, sub 13 con categoria Bene Comune non Censibile.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è una porzione di capannone industriale, realizzato in cemento armato prefabbricato. Un lato, quello di ingresso, è esposto a NW mentre quello con l'ingresso laterale è esposto a SW. L'altezza utile interna è 8,50 metri nella parte più alta della zona lavorazione, mentre è 4,90 nella restante parte del piano terra.

Al primo piano gli uffici hanno altezza interna di 3,24 metri.

Il capannone è ben rifinito e perfettamente utilizzabile.

La pavimentazione interna della zona lavorazione è in cemento industriale coperto da resina in condizioni non perfette.

Negli uffici i pavimenti sono in gres.

Gli infissi sono in Alluminio.

La scala interna è in cemento armato.

Il capannone è dotato di impianto elettrico e termico perfettamente funzionanti.

Nell'area antistante su viale Egitto c'è un'area di proprietà.

Ci sono alcuni distacchi di copriferro del cemento armato prefabbricato che hanno bisogno di manutenzione, ma nulla che possa in qualche modo far considerare la struttura non idonea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/08/2019
- Scadenza contratto: 31/07/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione è stato registrato il 2.8.2019, data antecedente il pignoramento.

Esiste anche una scrittura privata del 20.07.2021 che modifica alcuni termini del contratto, ma non il canone di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>02/05/2002</b> al <b>13/11/2003</b>	DELTA SERVICE S.r.l. con sede in Milano S.E.T.A.C. Società Edile di Carletti Alesio & C. S.N.C. con sede in Montesilvano (PE) Codice Fiscale/P.IVA: 13423980153	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	18/04/2002	70008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/05/2002</b> al <b>13/11/2003</b>	Immobiliare C.B. S.r.l. Codice Fiscale/P.IVA: 02971620964	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	18/04/2002	70009	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				6757	5061
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/11/2003</b> al <b>02/07/2015</b>	ZINCOLITO DI LUCIANO FEBO E C. S.a.S. con sede in MONTESILVANO, piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 00941740680	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ALBERGO MICHELE	04/11/2003	22974	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				11385.1	
Dal <b>02/07/2015</b> al <b>27/12/2017</b>	ZINCOLITO DI FEBO LUCIANO E C. S.a.S. con sede in MONTESILVANO, piena proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00941740680	<b>Modifica della ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Pierdomenico	02/07/2015	36888	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UU Pescara		7313	
Dal 27/12/2017 al 10/12/2021	FEBO Luciano, nato a PESCARA il 19.04.1956, Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: FBELCN56D19G482Y	<b>Assegnazione a socio per scioglimenti di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Pierdomenico Giovanni		39505	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Restrizione di beni** derivante da Annotazione a Iscrizione  
Iscritto a Pescara il 13/06/2002  
Reg. gen. 9237 - Reg. part. 1466  
Quota: Fg 5 part. 1067 sub 10  
Importo: € 65.182,00  
A favore di Centro Banca - Banca di credito Finanziario e immobiliare SPA  
Contro Immobiliare C.B. SRL
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Pescara il 21/12/2005  
Reg. gen. 21530 - Reg. part. 4985  
Importo: € 289.779,18  
A favore di Soget SPA  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.



- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Pescara il 04/09/2007  
Reg. gen. 17338 - Reg. part. 3416  
Importo: € 216.032,22  
A favore di Equitalia Pragma S.p.a.  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 12/06/2008  
Reg. gen. 10078 - Reg. part. 2124  
Importo: € 70.000,00  
A favore di Ricci Andrea  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 del DPR 602/73  
Iscritto a Pescara il 16/07/2009  
Reg. gen. 11739 - Reg. part. 3049  
Importo: € 315.092,54  
A favore di Equitalia Pragma S.p.a.  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma Art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Pescara il 02/10/2009  
Reg. gen. 16065 - Reg. part. 4085  
Importo: € 5.202,24  
A favore di Soget SPA  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/79  
Iscritto a Pescara il 05/07/2011  
Reg. gen. 10226 - Reg. part. 1845  
Importo: € 19.380,16  
A favore di Soget SPA  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 10/08/2011  
Reg. gen. 12504 - Reg. part. 2270  
Importo: € 26.000,00  
A favore di Adinolfi Giosia  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73  
Iscritto a Pescara il 22/04/2014  
Reg. gen. 4347 - Reg. part. 533  
Importo: € 68.395,00  
A favore di Soget SPA  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 21/01/2015  
Reg. gen. 674 - Reg. part. 95  
Importo: € 619.120,76  
A favore di Equitalia Centro S.p.a.  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Pescara il 10/03/2021  
Reg. gen. 3583 - Reg. part. 431



Importo: € 48.636,82  
A favore di Soget SPA  
Contro FEBO LUCIANO

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Roma il 03/06/2021  
Reg. gen. 8046 - Reg. part. 1084  
Importo: € 3.894.498,68  
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione  
Contro FEBO LUCIANO

### Trascrizioni

- **Compravendita**  
Trascritto a Pescara il 02/05/2002  
Reg. gen. 6756 - Reg. part. 5060  
A favore di Delta Service S.r.l.  
Contro S.E.T.A.C. - Società edile di Carletti Alesio e C. Snc
- **Compravendita**  
Trascritto a Pescara il 02/05/2002  
Reg. gen. 6757 - Reg. part. 5061  
A favore di Immobiliare C.B. SRL  
Contro Delta Service S.r.l.
- **Compravendita**  
Trascritto a Pescara il 13/11/2003  
Reg. gen. 16714 - Reg. part. 11385  
A favore di Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.  
Contro Adinolfi Giosia
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pescara il 18/06/2010  
Reg. gen. 10471 - Reg. part. 6027  
A favore di Ricci Andrea  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Assegnazione a socio per scioglimento di società**  
Trascritto a Pescara il 11/01/2018  
Reg. gen. 446 - Reg. part. 335  
A favore di Febo Luciano  
Contro Zincolito Di Febo Luciano S.a.s.
- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescara il 29/06/2021  
Reg. gen. 9875 - Reg. part. 6919  
A favore di DS DISTRIBUZIONE STAMPA SRL IN LIQUIDAZIONE  
Contro FEBO LUCIANO

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Con richiesta inviata il 28.10.2021, solocitata il 15.11.2021 e, poi, il 10.12.2021, lo scrivente ha inviato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Montesilvano ai fini della determinazione della conformità urbanistica



dell'immobile.

Alla data della presente non si è ricevuto cenno di risposta.

Relativamente alla rispondenza dei luoghi alle planimetrie catastali, si nota che all'ingresso su via Egitto, è presente una pensilina che crea un portico su quella che è la corte esclusiva.

Tale manufatto non risulta sui catastali.

Si tratta, comunque, di un manufatto leggero di eventuali veloce rimozione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è da considerarsi unico.

E' costituito dalla zona di lavorazione e dalla zona uffici, su due livelli differenti, collegati da una scala interna.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Egitto 12, piano T-1  
Porzione di capannone industriale sito in Montesilvano, zona industriale. La porzione in oggetto si sviluppa su due livelli fuori terra. Il bene è dotato di un'area antistante di proprietà esclusiva, recintata e dotata di accesso carrabile. Al piano terra del bene si accede, anche tramite un ulteriore accesso su strada privata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1067, Sub. 12, Zc. 002, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 665.924,00  
Il valore di stima tiene conto:
  - del fatto che una parte del fabbricato ha le finiture tipiche di un capannone, ma una parte ha finiture di maggior pregio per la destinazione d'uso ad ufficio.
  - della presenza di un cortile di proprietà antistante che viene considerato sia come incremento della superficie convenzionale che nella stima come fregio al bene incrementandone il valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Montesilvano (PE) - Via Egitto 12, piano T- 1	783,44 mq	850,00 €/mq	€ 665.924,00	100,00%	€ 665.924,00
Valore di stima:					€ 665.924,00



Valore di stima: € 665.924,00

**Valore finale di stima: € 665.924,00**

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

Pescara, li 27/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cerasoli Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 27/12/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali del bene. (Aggiornamento al 27/12/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 27/12/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista satellitare del capannone (Aggiornamento al 27/12/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione e successiva scrittura privata (Aggiornamento al 27/12/2021)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montesilvano (PE) - Via Egitto 12, piano T-1  
Porzione di capannone industriale sito in Montesilvano, zona industriale. La porzione in oggetto si sviluppa su due livelli fuori terra. Il bene è dotato di un'area antistante di proprietà esclusiva, recintata e dotata di accesso carrabile. Al piano terra del bene si accede, anche tramite un ulteriore accesso su strada privata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1067, Sub. 12, Zc. 002, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 665.924,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 665.924,00**

---

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Egitto 12, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1067, Sub. 12, Zc. 002, Categoria D1	<b>Superficie</b>	783,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in ottimo stato di conservazione. Gli uffici sono eleganti e di pregio. L'opificio è spazioso con una parte ad altezza interna notevole (8,50 m). Solo il pavimento del piano terra ha bisogno di manutenzioni trattandosi di pavimento in resina che, probabilmente, ha risentito di umidità di risalita. Ma è perfettamente utilizzabile.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di capannone industriale sito in Montesilvano, zona industriale. La porzione in oggetto si sviluppa su due livelli fuori terra. Il bene è dotato di un'area antistante di proprietà esclusiva, recintata e dotata di accesso carrabile. Al piano terra del bene si accede, anche tramite un ulteriore accesso su strada privata.		
<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 opponibile		

