
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Sonni Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

In data 24/09/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Sonni Paolo, con studio in Via Mantova, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email paolosonni@gmail.com, Tel. 085 2196252 - 328 6968039, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Vasto n.3, edificio unico, scala unica, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione abitativa posta al primo piano di una palazzina condominiale di recente realizzazione (2006), sita all'interno di un cortile dotato di posti auto, recintato da muratura sormontata da rete metallica (Foto 1-4).

Gli aspetti tecnici degli immobili di cui sopra sono stati rilevati dallo scrivente a seguito di sopralluogo in data 16.10.2024 previa comunicazione fatta pervenire agli esecutati dal nominato custode, l'Avv. Ida Di Renzo, il 7.10.2024.

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** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Vasto n.3, edificio unico, scala unica, piano 1

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 di cui all'art.567, 2° comma, risulta integrale e completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si allega l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (All.n.2).

CONFINI

L'u.i. confina con proprietà [redacted] e pianerottolo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,33 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	1
Loggia	4,95 mq	4,95 mq	0,40	1,98 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si veda l'All.n.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2003 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 347 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.00.90 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,42

Dal 19/10/2006 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 674 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.00.48 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,22
Dal 19/10/2006 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 674 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 0.15.12 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/10/2006 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 674 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 0.00.48 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/01/2007 al 25/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 72,00 mq Rendita € 278,89 Piano 1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si allegano le visure catastali storiche (All.n.3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	674	19		A2	2	4 vani	72 mq	278,89 €	1	SI

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale. Si allegano (All.n.5 e n.6) l'estratto di mappa e la planimetria dell'immobile.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Sia l'u.i.u. oggetto di pignoramento che l'edificio, le parti condominiali, il vano scale e i ballatoi sono in buono stato di conservazione (Foto n.1-4 e 5-9).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di u.i. ad indirizzo abitativo (appartamento), con struttura in cemento armato, dotata di 3 vani principali, n.1 bagno, corridoio, ripostiglio e portico, il tutto per un'altezza media di m.2,70; l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, citofonico e di ascensore; la pavimentazione di tutti gli ambienti interni è a piastrelle, gli infissi interni sono in legno (tamburato le porte interne). La copertura dell'intero complesso immobiliare è a tetto (Foto 1-4 e 5-9).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2003 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Egidio Marra	17/09/2003	59957/16827	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	19/09/2003	13968-13969	9643-9644
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/01/2007 al 25/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	29/01/2007	100803/17485	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	01/02/2007	1842	1173
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega (All.n.4) l'atto di provenienza dell'immobile, rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 29.1.2007,rep.100803/17485.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 01/02/2007
Reg. gen. 1843 - Reg. part. 297
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Verbale atto di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 25/06/2024
Reg. gen. 9667 - Reg. part. 7025
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Trascrizioni: Euro 294,00 (200,00 + 59,00 + 35,00). Iscrizioni: - volontarie: Euro 35,00; - giudiziale: 0,50% dell'importo + Euro 59,00 + Euro 35,00.

Oneri di cancellazione

Trascrizioni: Euro 294,00 (Euro 200,00 + Euro 59,00 + Euro 35,00).

Iscrizioni:

- volontarie: 0,50% del valore + Euro 35,00.
- giudiziali: Euro 35,00.

Si produce referto di aggiornamento ipotecario al 7.3.2025 (All.n.9).

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile urbano a destinazione abitativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

Lo scrivente, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spoltore, produce (All.7) il certificato di agibilità dell'intero immobile (con riferimento

a ciascuna u.i.u., compresa anche quella oggetto di pignoramento), rilasciato in data 29 novembre 2013, prot.n.101/2013 dal Responsabile del IV Settore Urbanistica ed Edilizia (con riferimento alla citazione di tutti i Permessi di Costruire, di cui il primo rilasciato il 30.6.2004, prot.n.60/2004, e le Dichiarazioni di Inizio Attività, di cui l'ultima presentata il 5.10.2006 e protocollata al n.26115, dal 2004 al 2013), unitamente all'ultimo elaborato progettuale (All.n.7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.660,28

L'importo aggiornato (Conguaglio 2024 per Euro 1.534,28 + Quote condominiali 1° trimestre 2025 per Euro 126,00) è stato comunicato con nota del 25.2.2025 dall'Amministratore Condominiale, l'Avv.Maria Concetta Carlucci (All.n.8).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Vasto n.3, edificio unico, scala unica, piano 1
Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione abitativa posta al primo piano di una palazzina condominiale di recente realizzazione (2006), sita all'interno di un cortile dotato di posti auto, recintato

da muratura sormontata da rete metallica (Foto 1-4). Gli aspetti tecnici degli immobili di cui sopra sono stati rilevati dallo scrivente a seguito di sopralluogo in data 16.10.2024 previa comunicazione fatta pervenire agli esecutari dal nominato custode, l'Avv. Ida Di Renzo, il 7.10.2024.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 674, Sub. 19, Categoria A2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 93.574,00

Data la natura del bene, il procedimento di stima più indicato e adottato è stato il "sintetico comparativo", consistente nella ricerca, nell'ambito del segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima, del suo più probabile valore di mercato sulla base di dati mercantili, se pur indicativi e non vincolanti, provenienti da offerte in vendita pubblicate da agenzie immobiliari (Real Cantieri, Tecnocasa, Tecnorete e Abitare) e da quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (aggiornate al 1° semestre 2024). I dati e le quotazioni acquisiti (con particolare riferimento ad unità immobiliari di superficie molto prossima e caratteristiche immobiliari intrinseche ed estrinseche a quelle del bene oggetto della presente stima), sono stati rielaborati, rimodulati e ridotti mediamente del 10% circa per giungere al più prossimo e reale prezzo di vendita, il tutto necessario per giungere alla più probabile quotazione del valore di mercato del bene staggito. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter attribuire al medesimo una quotazione media unitaria di mercato oscillante intorno agli Euro 1.300,00/mq., corrispondente ad un valore stimato complessivo, pari ad Euro 93.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Vasto n.3, edificio unico, scala unica, piano 1	71,98 mq	1.300,00 €/mq	€ 93.574,00	100,00%	€ 93.574,00
				Valore di stima:	€ 93.574,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Sonni Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Mod.58 (Mod.1NB-parte I e parte II) (Aggiornamento al 15/12/2006)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Scrittura privata (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa urbana (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piantina u.i.u. (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità ed elaborato progettuale. (Aggiornamento al 29/11/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pendenze condominiali arretrate (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria di aggiornamento (Aggiornamento al 07/03/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Vasto n.3, edificio unico, scala unica, piano 1
Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione abitativa posta al primo piano di una palazzina condominiale di recente realizzazione (2006), sita all'interno di un cortile dotato di posti auto, recintato da muratura sormontata da rete metallica (Foto 1-4). Gli aspetti tecnici degli immobili di cui sopra sono stati rilevati dallo scrivente a seguito di sopralluogo in data 16.10.2024 previa comunicazione fatta pervenire agli esecutati dal nominato custode, l'Avv.Ida Di Renzo, il 7.10.2024. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 674, Sub. 19, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile urbano a destinazione abitativa.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Vasto n.3, edificio unico, scala unica, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 674, Sub. 19, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	71,98 mq
Stato conservativo:	Sia l'u.i.u. oggetto di pignoramento che l'edificio, le parti condominiali, il vano scale e i ballatoi sono in buono stato di conservazione (Foto n.1-4 e 5-9).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione abitativa posta al primo piano di una palazzina condominiale di recente realizzazione (2006), sita all'interno di un cortile dotato di posti auto, recintato da muratura sormontata da rete metallica (Foto 1-4). Gli aspetti tecnici degli immobili di cui sopra sono stati rilevati dallo scrivente a seguito di sopralluogo in data 16.10.2024 previa comunicazione fatta pervenire agli esecutati dal nominato custode, l'Avv.Ida Di Renzo, il 7.10.2024.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati con la famiglia.		

