

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	15

Precisazioni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	25
Vincoli od oneri condominiali	26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.050,00	31



All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Arch. Balducci Claudia, con studio in Via Cesare Battisti, 97 - 65121 - Pescara (PE), email c.balducci88@gmail.com, PEC claudia.balducci@archiworldpec.it, Tel. 328 1747137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27.

L'appartamento è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali.

L'immobile oggetto di esecuzione è disposto al piano primo, non servito da ascensore.

La sua distribuzione planimetrica è piuttosto regolare. Nello specifico l'unità abitativa in questione è composta da: cucina/soggiorno, camera, studio, disimpegno e bagno. Dal soggiorno, dalla camera e dallo studio è possibile accedere ai due balconi.

L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio, dalla quale si raggiunge il garage posto al piano, costituente parte dello stesso lotto, come anche il posto macchina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/01/2025.

Custode delle chiavi: avv. Tiboni Carla

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 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di garage, con annessa piccola ed antistante corte esclusiva, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27.

L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali.

Il garage disposto al piano seminterrato.

L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/01/2025.

Custode delle chiavi: avv. Tiboni Carla

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 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Trattasi di posto auto scoperto, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27.

L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali.

L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

L'appartamento oggetto di pignoramento confina con appartamento di altra proprietà e con pianerottolo e scala comune.

Sulla base dello stralcio di mappa catastale del Comune di Montesilvano (Fig. 5 p.lla 1016 - NCEU nel Comune di Abbateggio), con riferimento alle coordinate catastali del foglio 5, il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile suddetto confina con le particelle 1043-215-1046.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Il garage oggetto di pignoramento confina a nord-ovest con la corte comune, a nord-est con posto auto della medesima proprietà e a sud-ovest con garage di altra proprietà.

Sulla base dello stralcio di mappa catastale del Comune di Montesilvano (Fig. 5 p.lla 1016 - NCEU nel Comune di Abbateggio), con riferimento alle coordinate catastali del foglio 5, il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile suddetto confina con le particelle 1043-215-1046.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Il posto auto oggetto di pignoramento confina a nord-ovest con la corte comune e a sud-ovest con garage della medesima proprietà.

Sulla base dello stralcio di mappa catastale del Comune di Montesilvano (Fig. 5 p.lla 1016 - NCEU nel Comune di Abbateggio), con riferimento alle coordinate catastali del foglio 5, il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile suddetto confina con le particelle 1043-215-1046.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	variabile	1
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Periodo	Dati catastali
Dal 12/07/1993 al 29/09/2006	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 216 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 19 90 Reddito dominicale € 12,33 Reddito agrario € 7,71
Dal 29/09/2006 al 05/10/2006	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1008 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 50 Reddito dominicale € 8,99 Reddito agrario € 5,62
Dal 05/10/2006 al 14/02/2007	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1008 Qualità Vigneto

	Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 50 Reddito dominicale € 8,99 Reddito agrario € 5,62
Dal 14/02/2007 al 21/03/2008	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1010 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 25 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 2,81
Dal 21/03/2008 al 30/04/2008	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1016 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 25
Dal 30/04/2008 al 10/07/2008	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 196,25 Piano 1
Dal 10/07/2008 al 29/08/2008	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 29/08/2008 al 26/11/2013	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 26/11/2013 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/01/2025	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 216,91 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Dati catastali
Dal 12/07/1993 al 29/09/2006	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 216 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 19 90 Reddito dominicale € 12,33 Reddito agrario € 7,71
Dal 29/09/2006 al 05/10/2006	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1008 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 50 Reddito dominicale € 8,99 Reddito agrario € 5,62
Dal 05/10/2006 al 14/02/2007	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1008 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 50 Reddito dominicale € 8,99 Reddito agrario € 5,62
Dal 14/02/2007 al 21/03/2008	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1010 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 25 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 2,81
Dal 21/03/2008 al 30/04/2008	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1016 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 25
Dal 30/04/2008 al 29/08/2008	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 43,38 Piano Seminterrato
Dal 29/08/2008 al 26/11/2013	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 43,38 Piano Seminterrato
Dal 26/11/2013 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 mq Rendita € 43,38 Piano Seminterrato

Dal 09/11/2015 al 21/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 43,38 Piano Seminterrato
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Periodo		Dati catastali
Dal 12/07/1993 al 29/09/2006		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 216 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 19 90 Reddito dominicale € 12,33 Reddito agrario € 7,71
Dal 29/09/2006 al 05/10/2006		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1008 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 50 Reddito dominicale € 8,99 Reddito agrario € 5,62
Dal 05/10/2006 al 14/02/2007		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1008 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 50 Reddito dominicale € 8,99 Reddito agrario € 5,62
Dal 14/02/2007 al 21/03/2008		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1010 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 25 Reddito dominicale € 4,49 Reddito agrario € 2,81
Dal 21/03/2008 al 30/04/2008		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1016 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 07 25
Dal 30/04/2008 al 29/08/2008		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 16 mq Rendita € 33,05
Dal 29/08/2008 al 26/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 16 mq Rendita € 33,05

Dal 26/11/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 16 mq Rendita € 33,05
Dal 09/11/2015 al 21/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 33,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1016	21		A2	U	4 vani	61 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 24/01/2025 è emerso che esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatta eccezione per la presenza di un camino nella zona soggiorno/cucina, che non risulta rappresentato sull'elaborato.

Inoltre, per quanto concerne l'elaborato planimetrico, il sub. 21 è erroneamente indicato come sub. 20 e viceversa. Pertanto si rende necessario procedere con una variazione catastale finalizzata alla correzione dell'errata attribuzione della numerazione dei subalterni riportata sull'elaborato planimetrico, al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1016	4		C6	U	21 mq	24 mq	43,38 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1016	3		C6	U	16 mq	16 mq	33,05 €		

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 ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Si precisa che il Comune di Abbateggio ha disposto la variazione toponomastica della via in oggetto, procedendo alla modifica della denominazione ufficiale nell'ambito delle competenze attribuite agli enti locali in materia di toponomastica e numerazione civica. Nello specifico, l'indirizzo presente sull'atto di pignoramento, ovvero "Contrada Colle Di Grotte", è stato sostituito con "Via Margherita d'Austria".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

L'appartamento risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi ottimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Il garage risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi buono.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Il posto auto risulta funzionale al tipo di uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

L'unità immobiliare, ricompresa in una fabbricato di civile abitazione, è inserita in un contesto condominiale e dispone di vano scala esterno comune. Al piano terra vi è una corte esterna circostante ad uso comune, attraverso la quale si accede anche al posto macchina e al garage posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato e che fanno parte dello stesso lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

La copertura è a falde con tetto ventilato.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite di intonaco.

Il portone d'ingresso è blindato.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato e versano in ottimo stato.

La pavimentazione interna è in piastrelle monocottura.

L'appartamento presenta finestre in legno di buona qualità e in buono stato di conservazione. Sono inoltre dotate di oscuranti esterni in legno, che garantiscono una regolazione efficace della luminosità e un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

Gli impianti e le rifiniture versano in buone condizioni. L'impianto termico è autonomo per riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda ad uso sanitario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite di intonaco.

La porta d'ingresso del garage è basculante in legno e metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

L'immobile risulta libero.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Periodo	Atti			
Dal 12/07/1993 al 05/10/2006	Decreto Trasferimento Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			1801	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	03/08/1993	7322	5482
Dal 05/10/2006 al 29/08/2008	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Di Pierdomenico Giovanni		24487/7389	
Dal 29/08/2008 al 26/11/2013	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	11/10/2006	22073	13599
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2013 al	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DI PIERDOMENICO GIOVANNI		27621	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	08/09/2008		
Dal 26/11/2013 al	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2013 al	Atto di compravendita			

21/01/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pierdomenico Giovanni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	09/12/2013		
		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 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Periodo Dal 12/07/1993 al 05/10/2006 Dal 05/10/2006 al 29/08/2008		Atti			
		Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				1801	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/08/1993	7322	5482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pierdomenico Giovanni		24487/7389	
		Trascrizione			

Dal 29/08/2008 al 26/11/2013	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	11/10/2006	22073	13599
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DI PIERDOMENICO GIOVANNI		27621	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/11/2013 al 21/01/2025	Pescara	08/09/2008		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Di Pierdomenico Giovanni			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	09/12/2013		
	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 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Periodo	Atti			
Dal 12/07/1993 al 05/10/2006	Decreto Trasferimento Immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			1801	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/10/2006 al 29/08/2008	Pescara	03/08/1993	7322	5482
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
Dal 29/08/2008 al 26/11/2013	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Di Pierdomenico Giovanni		24487/7389	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	11/10/2006	22073	13599
Dal 26/11/2013 al 21/01/2025	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DI PIERDOMENICO GIOVANNI		27621	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescara	08/09/2008		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Di Pierdomenico			

		Giovanni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	09/12/2013		
		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 ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 09/12/2013
Reg. gen. 15186 - Reg. part. 1955
Importo: € 148.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 74.000,00
Rogante: Di pierdomenico Giovanni
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 35055/14545

Trascrizioni

[REDACTED]

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di trascrizioni e iscrizioni derivanti da mutui.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni = € 294,00.

Dunque, in totale, per cancellare le suddette formalità pregiudizievoli occorrono € 329,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 09/12/2013

Reg. gen. 15186 - Reg. part. 1955

Importo: € 148.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 74.000,00

Rogante: Di pierdomenico Giovanni

Data: 26/11/2013

N° repertorio: 35055/14545

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 30/07/2024

Reg. gen. 11923 - Reg. part. 8653

[REDACTED]

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di trascrizioni e iscrizioni derivanti da mutui.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni = € 294,00.

Dunque, in totale, per cancellare le suddette formalità pregiudizievoli occorrono € 329,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 09/12/2013
Reg. gen. 15186 - Reg. part. 1955
Importo: € 148.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 74.000,00
Rogante: Di pierdomenico Giovanni
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 35055/14545

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 30/07/2024
Reg. gen. 11923 - Reg. part. 8653
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di trascrizioni e iscrizioni derivanti da mutui.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni = € 294,00.

Dunque, in totale, per cancellare le suddette formalità pregiudizievoli occorrono € 329,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

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.

Permesso a costruire n° 11/06 del 11.10.2006;
Variante permesso a costruire n° 15/07 del 11.07.2007;
Permesso a costruire n° 09/08 del 11.10.2006 del 23.04.2008.

Agibilità richiesta in data 06.05.2008 e protocollata al n° 1873: si intende attestata per formazione di silenzio assenso ai sensi dell'art. 25 comma 4 del DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, fatta eccezione per la presenza di un camino nella zona soggiorno/cucina. Presso gli uffici della P.A., infatti, non esistono documenti che attestino la presenza della canna fumaria e dunque occorre presentare una sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Inoltre, come anticipato nel paragrafo inerente i "Dati catastali", si rende necessario procedere con una variazione catastale finalizzata alla correzione dell'errata attribuzione della numerazione dei subalterni riportata sull'elaborato planimetrico, al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

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.

Permesso a costruire n° 11/06 del 11.10.2006;
Variante permesso a costruire n° 15/07 del 11.07.2007;
Permesso a costruire n° 09/08 del 11.10.2006 del 23.04.2008.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

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.

Permesso a costruire n° 11/06 del 11.10.2006;
Variante permesso a costruire n° 15/07 del 11.07.2007;
Permesso a costruire n° 09/08 del 11.10.2006 del 23.04.2008.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 372,00

In base a quanto appurato dall'amministratore di condominio, si precisa che sono rimaste insolute spese condominiali per Euro 2'989,79, come si evince dal prospetto allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, che sono inclusi in quelli segnalati per il bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ABBATEGGIO (PE) - VIA MARGHERITA D'AUSTRIA N°27

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, che sono inclusi in quelli segnalati per il bene n° 1.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1
Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'appartamento è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo), senza ascensore, e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. L'immobile oggetto di esecuzione è disposto al piano primo, non servito da ascensore. La sua distribuzione planimetrica è piuttosto regolare. Nello specifico l'unità abitativa in questione è composta da: cucina/soggiorno, camera, studio, disimpegno e bagno. Dal soggiorno, dalla camera e dallo studio è possibile accedere ai due balconi. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio, dalla quale si raggiunge il garage posto al piano, costituente parte dello stesso lotto, come anche il posto macchina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.850,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato
Trattasi di garage, con annessa piccola ed antistante corte esclusiva, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. Il garage disposto al piano seminterrato. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.600,00
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27
Trattasi di posto auto scoperto, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1	61,00 mq	850,00 €/mq	€ 51.850,00	100,00%	€ 51.850,00
Bene N° 2 - Garage Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria	24,00 mq	400,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00

n°27, piano Seminterrato					
Bene N° 3 - Posto auto Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27	16,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 63.050,00

Valore di stima: € 63.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 60.050,00

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 comfort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

In conseguenza delle considerazioni sopra espresse, il valore di mercato complessivo degli immobili oggetto di stima è stato stimato tramite procedimento analitico basato su un criterio di stima comparativo, il quale si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche (riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani) ed estrinseche (relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici) di quelli oggetto della valutazione.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che per abitazioni presenti nell'area, aventi caratteristiche analoghe agli immobili da stimare, siano avvenute delle compravendite, la sottoscritta ritiene di poter adottare una stima per via sintetica (o diretta) del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. I valori medi di mercato di beni analoghi all'edificio finito sono stati rilevati da operatori del settore delle compravendite immobiliare siti nel territorio, dall'analisi di recenti compravendite di beni similari e dalle quotazioni immobiliari OMI del 2024, relative al luogo di ubicazione del bene oggetto di stima, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ai valori medi di mercato di beni analoghi agli immobili stimati sono state apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano i beni da valutare rispetto a quelli campione a stima nota.

Nel particolare, svolta attraverso alcune agenzie immobiliari un'indagine per conoscere il reale valore di

immobili aventi caratteristiche simili in zona, si determina il valore finale del bene abitazione al prezzo unitario di 850,00 €/mq e del bene garage al prezzo unitario di 400,00 €/mq.

Tenuto conto del valore economico unitario per mq utile e della consistenza metrica dell'alloggio, è stato applicato un "coefficiente di deprezzamento" poiché dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una lieve difformità urbanistica, come dettagliatamente descritto nel paragrafo dedicato ("Regolarità edilizia"), e i costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a c.a. 3'000,00 €.



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 28/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balducci Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pianta appartamento stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dichiarazione inesistenza contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Situazione versamenti condominiali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti inerenti la regolarità edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di residenza debitori esegutati
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di matrimonio debitori esegutati
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1
Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'appartamento è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. L'immobile oggetto di esecuzione è disposto al piano primo, non servito da ascensore. La sua distribuzione planimetrica è piuttosto regolare. Nello specifico l'unità abitativa in questione è composta da: cucina/soggiorno, camera, studio, disimpegno e bagno. Dal soggiorno, dalla camera e dallo studio è possibile accedere ai due balconi. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio, dalla quale si raggiunge il garage posto al piano, costituente parte dello stesso lotto, come anche il posto macchina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato
Trattasi di garage, con annessa piccola ed antistante corte esclusiva, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. Il garage disposto al piano seminterrato. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27
Trattasi di posto auto scoperto, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.050,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.050,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi ottimo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'appartamento è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo), senza ascensore, e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. L'immobile oggetto di esecuzione è disposto al piano primo, non servito da ascensore. La sua distribuzione planimetrica è piuttosto regolare. Nello specifico l'unità abitativa in questione è composta da: cucina/soggiorno, camera, studio, disimpegno e bagno. Dal soggiorno, dalla camera e dallo studio è possibile accedere ai due balconi. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio, dalla quale si raggiunge il garage posto al piano, costituente parte dello stesso lotto, come anche il posto macchina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Il garage risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi buono.		
Descrizione:	Trattasi di garage, con annessa piccola ed antistante corte esclusiva, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. Il garage disposto al piano seminterrato. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Abbateggio (PE) - via Margherita d'Austria n°27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1016, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta funzionale al tipo di uso.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto, ubicato ad Abbateggio (PE) e precisamente alla via Margherita d'Austria n°27. L'immobile è ricompreso in un fabbricato (ultimato nell'anno 2008) che si sviluppa su tre piani (seminterrato, piano terra e piano primo) e facente parte di un complesso edilizio composto da due palazzine residenziali. L'accesso carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP65 per Abbateggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		