

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giusti Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

SOMMARIO

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico | 6 |
| Premessa | 6 |
| Lotto 1 | 7 |
| Descrizione | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 7 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 8 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 8 |
| Titolarità | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 8 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 8 |
| Confini | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 8 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 8 |
| Consistenza | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 9 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 10 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 11 |
| Dati Catastali | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 12 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 12 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Precisazioni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 12 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 12 |
| Patti..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 12 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 12 |
| Stato conservativo..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 13 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 13 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 13 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 14 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 14 |
| Stato di occupazione..... | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 14 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 14 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 15 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 15 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Formalità pregiudizievoli..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 15 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 15 |
| Normativa urbanistica..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 16 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 17 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 18 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 18 |
| Lotto 2 | 19 |
| Descrizione..... | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 19 |
| Titolarità..... | 19 |
| Confini | 19 |
| Consistenza | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali | 20 |
| Dati Catastali..... | 20 |
| Precisazioni | 21 |
| Patti | 21 |
| Stato conservativo..... | 21 |
| Parti Comuni..... | 21 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 21 |
| Stato di occupazione..... | 22 |
| Provenienze Ventennali..... | 22 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 22 |
| Normativa urbanistica..... | 23 |
| Regolarità edilizia..... | 23 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vincoli od oneri condominiali | 24 |
| Stima / Formazione lotti..... | 25 |
| Lotto 1 | 25 |
| Lotto 2 | 28 |
| Riepilogo bando d'asta | 30 |
| Lotto 1 | 30 |
| Lotto 2 | 30 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E..... | 31 |
| Lotto 1 | 31 |
| Lotto 2 | 32 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 33 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 33 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 33 |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco..... | 33 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4 | 34 |



All'udienza del 22.04.2025, il sottoscritto Arch. Giusti Domenico, con studio in Via Nazionale Adriatica Nord n.355 - 65124 - Pescara (PE), email:domenicogiustiarchitetto@gmail.com, PEC domenico.giusti@archiworldpec.it, Tel. 339 5745078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.04.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO

3 Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva.

L'appartamento è collegato internamente al piano sottotetto sovrastante - con vincolo pertinenziale rispetto all'appartamento sottostante - all'interno del quale, in difformità al titolo edilizio, si trova la zona notte dell'unità immobiliare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Locale garage ubicato al piano terra di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva.

Il garage si trova all'interno della corte comune del Condominio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Locale cantina ubicato al piano quarto di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'esame dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, gli sposi, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Pescara in data 22/11/2016 n.R.G. 3753/2016, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

L'unità immobiliare confina con: distacchi a tre lati, pianerottolo, locale Sub 21, appartamento e sottotetto Sub 18.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

L'unità immobiliare confina con: locale Sub 3, locale Sub 12, corte comune.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

L'unità immobiliare confina con: vano scala.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO

3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 53,00 mq | 61,60 mq | 1 | 61,60 mq | 2,70 m | 3 |
| Balcone scoperto | 23,13 mq | 23,13 mq | 0,25 | 5,78 mq | 2,70 m | 3 |
| Loggia | 47,48 mq | 47,48 mq | 0,40 | 18,99 mq | 2,70 m | 3 |
| Abitazione | 93,69 mq | 102,60 mq | 0,33 | 33,86 mq | 2,40 m | 4 |
| Balcone scoperto | 3,45 mq | 3,45 mq | 0,25 | 0,86 mq | 2,40 m | 4 |
| Balcone scoperto | 7,17 mq | 7,17 mq | 0,25 | 1,79 mq | 2,40 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 122,88 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 122,88 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare del tipo duplex che si sviluppa su due livelli (3° piano e 4° piano sottotetto), collegati internamente da una scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 35,47 mq | 37,20 mq | 1 | 37,20 mq | 2,50 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 37,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 37,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------|
| Cantina | 9,00 mq | 10,50 mq | 0,20 | 2,10 mq | 2,70 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2,10 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2,10 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO

3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2005 al 10/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 702,38 Piano 3/4 |
| Dal 10/06/2005 al 26/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 702,38 Piano 3/4 |

Il titolare corrisponde a quello catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2005 al 10/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 38 mq Rendita € 66,88 Piano T |
| Dal 10/06/2005 al 26/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 38 mq Rendita € 66,88 Piano T |

Il titolare corrisponde a quello catastale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2005 al 10/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 21 Categoria C2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 26,03 Piano 4 |
| Dal 10/06/2005 al 26/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 21 Categoria C2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 26,03 Piano 4 |

Il titolare corrisponde a quello catastale.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 710 | 17 | | A2 | 3 | 8,5 | 172 mq | 702,38 € | 3/4 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie in atti presso la Direzione Provinciale di Pescara - Servizi Catastali - consiste nella rappresentazione del piano sottotetto.

Nella planimetria catastale esso è rappresentato in conformità agli elaborati progettuali di cui al titolo edilizio ottenuto dal Costruttore mentre allo stato di fatto esso è suddiviso in vari ambienti utilizzati come camere da letto e servizi igienici a servizio della zona giorno ubicata al piano terzo sottostante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 11 | 710 | 4 | | C6 | 3 | 35 | 38 mq | 66,88 € | T | | |

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 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 11 | 710 | 21 | | C2 | 3 | 9 | 10 mq | 26,03 € | 4 | | |

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 SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

N.A.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

N.A.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono.

Non si riscontrano situazioni problematiche degne di essere segnalate se non alcune scoloriture derivanti con probabilità da una cattiva tenuta dell'infisso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Per una migliore descrizione delle parti comuni della palazzina cui l'unità immobiliare è parte, si rimanda all'atto di compravendita allegato alla presente relazione peritale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Per una migliore descrizione delle servitù e/o diritti, si rimanda all'atto di compravendita allegato alla presente relazione peritale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

La palazzina è composta da un piano terra oltre quattro piani sovrastanti (l'ultimo è sottotetto); è stata realizzata in struttura in c.a. con travi e pilastri dimensionati come da calcoli strutturali; i solai di interpiano sono in laterizio e travetti precompressi, l'altezza dei solai è di 20+4cm con soletta collaborante; la copertura è in struttura lignea.

La palazzina è dotata di ascensore.

Il riscaldamento è autonomo e l'unità immobiliare in questione è dotata nella zona giorno di un impianto di

climatizzazione.

Le pareti sono intonacate e sono tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno di buona qualità; la pavimentazione della zona giorno e della zona notte è in parquet, mentre quella della cucina e dei servizi igienici è in ceramica.

I servizi igienici sono piastrellati.

I due livelli sono collegati da una scala in vista in struttura di legno.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Il garage è ubicato al piano terra della palazzina condominiale, vi si accede dalla corte comune recintata.

L'accesso è permesso da una saracinesca del tipo basculante.

Il locale è pavimentato con ceramica ed è dotato di impianto elettrico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Il locale cantina è ubicato al piano quarto della palazzina condominiale, vi si accede dalla scala comune ed è l'unico locale presente al piano.

L'accesso è permesso da una porta del tipo residenziale.

Il locale è pavimentato con ceramica ed è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/06/2005 al 26/09/2025 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Marco Bulferi | 10/06/2005 | 10618 | 5848 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari - Pescara | 15/06/2005 | 10095 | 6081 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Agenzia delle Entrate | 14/06/2005 | 3015 | | | |

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 27/02/2020
Reg. gen. 2864 - Reg. part. 440
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 17/01/2024

Reg. gen. 687 - Reg. part. 63

Importo: € 20.000,00

A favore di condominio **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni
ASTE GIUDIZIARIE

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/01/2025

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 971

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO

3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

La palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata all'interno di un lotto di terreno, della superficie di 1.500,50mq, che il Piano Regolatore Generale di Spoltore zonizza come "Zona residenziale di completamento B1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO

3

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'ultimo titolo edilizio che ha legittimato la realizzazione della palazzina cui l'unità immobiliare è parte, è la Denuncia di Inizio Attività - Variante in corso d'opera - del 26/11/2004 al Prot. n.26839, Pratica Edilizia n.2997.

Il Certificato di Agibilità ottenuto è il n.21/05 del 08/06/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito dei sopralluoghi effettuati all'interno dell'unità immobiliare in questione, si è potuta riscontrare una non corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio che ha legittimato la realizzazione della palazzina cui l'unità immobiliare è parte, ovvero la Denuncia di Inizio Attività - Variante in corso d'opera - del 26/11/2004 al Prot. n.26839, Pratica Edilizia n.2997.

La difformità consiste nell'aver realizzato all'interno del piano sottotetto la zona notte dell'appartamento in luogo dei locali di sgombero così come previsto dal progetto.

Tale piano è stato suddiviso in maniera tale da ricavare n.3 servizi igienici (piuttosto che uno solo come da progetto) e n.3 camere da letto.

L'attuale normativa edilizia, permette di recuperare i sottotetti ai fini residenziali.

Tale possibilità è stata discussa e valutata positivamente, per le vie brevi, con i Funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore.

Inoltre sono stati stimati i relativi costi da affrontare per ottenere la sanatoria di quanto realizzato in difformità al titolo edilizio.

Essi sono quantificati in €9.000,00 includendo i costi per i diritti (tecnici e di segreteria), la sanzione, la presentazione della nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, l'aggiornamento catastale e le spese tecniche.

Tale valutazione dovrà essere puntualmente definita al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

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.

L'ultimo titolo edilizio che ha legittimato la realizzazione della palazzina cui l'unità immobiliare è parte, è la Denuncia di Inizio Attività - Variante in corso d'opera - del 26/11/2004 al Prot. n.26839, Pratica Edilizia n.2997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Allegato alla presente relazione è la "Situazione versamenti **** Omissis ****" redatta dall'Amministratore p.t. del Condominio **** Omissis ****, dalla quale si evince che ad oggi la situazione debitoria dell'Esecutato nei confronti del Condominio è pari ad €.11.065,31.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al piano quarto di una palazzina destinata a civile abitazione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'esame dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, gli sposi, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Pescara in data 22/11/2016 n.R.G. 3753/2016, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con: distacchi a tre lati, pianerottolo, vano scala, appartamento.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------------|----------|-------|
| | Netta | Lorda | | Convenzionale | | |
| Abitazione | 103,48 mq | 118,80 mq | 1 | 118,80 mq | 2,70 m | 4 |
| Balcone scoperto | 10,96 mq | 10,96 mq | 0,25 | 2,74 mq | 2,70 m | 4 |
| Balcone scoperto | 5,30 mq | 5,30 mq | 0,25 | 1,32 mq | 2,70 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 122,86 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 122,86 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 10/06/2005 al 26/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 710, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 70.238,00 Piano 4 |

Il titolare corrisponde a quello catastale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 21 | 321 | 31 | 1 | A2 | 2 | 7 | 129 mq | 867,65 € | 4 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie in atti presso la Direzione Provinciale di Pescara - Servizi Catastali - consiste in una differente distribuzione degli ambienti interni.

La zona giorno è stata ampliata rendendo comunicati il soggiorno con la stanza adiacente, precedentemente divisi.

E' stata modificata la posizione della porta d'accesso al ripostiglio interno.

E' stata ampliata l'apertura fra l'angolo cottura ed il tinello.

N.A.

PATTI

N.A.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono.

Non si riscontrano situazioni problematiche degne di essere segnalate.

Per una migliore descrizione delle parti comuni della palazzina cui l'unità immobiliare è parte, si rimanda all'atto di compravendita allegato alla presente relazione peritale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per una migliore descrizione delle servitù e/o diritti, si rimanda all'atto di compravendita allegato alla presente relazione peritale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina è composta da un piano terra oltre otto piani sovrastanti.

E' stata realizzata in struttura in c.a. con travi e pilastri dimensionati come da calcoli strutturali; i solai di interpiano sono in laterizio e travetti precompressi, l'altezza dei solai è di 20+4cm con soletta collaborante.

La palazzina è dotata di ascensore.

Il riscaldamento è autonomo e l'unità immobiliare in questione è dotata in alcuni ambienti di un impianto di climatizzazione.

Le pareti sono intonacate e sono tinteggiate; gli infissi sono in PVC con vetrocamera tranne che nel soggiorno tinello all'interno del quale sono in legno; le porte interne sono laccate bianche di buona qualità; la pavimentazione della zona giorno e della zona notte è in parquet, mentre quelle della cucina e dei servizi igienici è in ceramica.

Il servizio igienico è piastrellato.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/10/1992 al 26/09/2025 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Anchini | 30/10/1992 | 44627 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari - Pescara | 19/11/1992 | 11693 | 8679 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Agenzia delle Entrate | 17/11/1992 | 4492 | | | |

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 27/02/2020
Reg. gen. 2864 - Reg. part. 440
Importo: € 530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 17/01/2024

Reg. gen. 687 - Reg. part. 63

Importo: € 20.000,00

A favore di condominio **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/01/2025

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 971

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata all'interno di un lotto di terreno che il Piano Regolatore Generale di Pescara zonizza come "Zona di conservazione e recupero B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il primo titolo edilizio relativo alla realizzazione della palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è quello esaminato dalla Commissione Edilizia del 16 maggio 1964.

L'ultimo titolo edilizio relativo alla realizzazione della palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è quello della Licenza Edilizia in Sanatoria del 26 agosto 1966, al Prot. n.366000/3719/1444 in conformità al progetto presentato alla Commissione Edilizia del 28 maggio 1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito dei sopralluoghi effettuati all'interno dell'unità immobiliare in questione, si è potuta riscontrare una non corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio che ha legittimato la realizzazione della palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, nonché della planimetria in atti presso la Direzione

Provinciale di Pescara - Servizi Catastali.

La difformità consiste in una differente distribuzione degli ambienti interni.

Il soggiorno è stato reso comunicante con la stanza adiacente.

L'accesso al ripostiglio è stato realizzato in una posizione differente.

La comunicazione fra l'angolo cottura ed il tinello è stata realizzata con differenti dimensioni.

La vigente normativa urbanistica, prevede la possibilità di regolarizzare tali difformità.

Di seguito si stimano i conseguenti costi da affrontare per ottenere la sanatoria di quanto realizzato in difformità al titolo edilizio.

Essi sono quantificati in €5.000,00 includendo i costi per i diritti (tecnici e di segreteria), la sanzione, la presentazione della nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, l'aggiornamento catastale e le spese tecniche.

Tale valutazione dovrà essere puntualmente definita al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Allegato alla presente relazione è la "Situazione versamenti **** Omissis ****" redatta dall'Amministratore p.t. del Condominio **** Omissis ****, dalla quale si evince che ad oggi la situazione debitoria dell'Esecutato nei confronti del Condominio è pari ad €2.416,94.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3
Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. L'appartamento è collegato internamente al piano sottotetto sovrastante - con vincolo pertinenziale rispetto all'appartamento sottostante - all'interno del quale, in difformità al titolo edilizio, si trova la zona notte dell'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 17, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 124.968,96.

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.

E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro).

Infine i valori ricercati sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato pari ad €1.017,00/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco

Locale garage ubicato al piano terra di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. Il garage si trova all'interno della corte comune del Condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 4, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: € 14.991,60.

Il metodo di stima utilizzato è quello precedentemente indicato.

Il valore unitario utilizzato è pari ad €403,00/mq.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco

Locale cantina ubicato al piano quarto di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 21, Categoria C2.

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

Valore di stima del bene: € 1.999,20.

Il metodo di stima utilizzato è quello precedentemente indicato.

Il valore unitario utilizzato è pari ad €.952,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 122,88 mq | 1.017,00 €/mq | € 124.968,96 | 100,00% | € 124.968,96 |
| Bene N° 2 - Garage Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 37,20 mq | 403,00 €/mq | € 14.991,60 | 100,00% | € 14.991,60 |
| Bene N° 3 - Cantina Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 2,10 mq | 952,00 €/mq | € 1.999,20 | 100,00% | € 1.999,20 |
| | | | | Valore di stima: | € 141.959,76 |

N.B. - Come riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" il Bene n.1 risulta difforme a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio ottenuto.

Per procedere alla sanatoria di quanto difforme, sono stati stimati in €.9.000,00 (euro novemila virgola zerozero) i costi per la regolarizzazione (diritti tecnici e di segreteria, sanzione, presentazione della nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, aggiornamento catastale e spese tecniche).

Pertanto il valore di stima di tale bene dovrà essere decurtato di tali costi, da cui: [€.124.968,96 - €.9.000,00] = **€.115.968,96**.

Inoltre dall'esame della situazione contabile dell'Esecutato nei confronti del Condominio, è emerso un debito di importo pari ad €.11.065,31.

Quindi il valore complessivo del Lotto n.1 sarà pari ad [(€.115.968,96 + €.14.991,60 + €.1.999,20) - €.11.065,31] = **€.121.894,45** (euro centoventunomila ottocentonovantaquattro virgola quarantacinque).

Il quadro riassuntivo sarà pertanto il seguente:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | 122,88 mq | 1.017,00 €/mq | € 124.968,96 | 100,00% | € 124.968,96 |
| Costo per regolarizzate le difformità rilevate al Bene n.1 del Lotto n.1 | | | | | - € 9.000,00 |
| Bene N° 2 - Garage Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 37,20 mq | 403,00 €/mq | € 14.991,60 | 100,00% | € 14.991,60 |
| Bene N° 3 - Cantina Spoltore (PE) - Via Monte Secco | 2,10 mq | 952,00 €/mq | € 1.999,20 | 100,00% | € 1.999,20 |
| Debiti verso il Condominio | | | | | - € 11.065,45 |
| | | | | Valore di stima: | € 121.894,45 |

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4

Appartamento ubicato al piano quarto di una palazzina destinata a civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 321, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 254.934,50.

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.

E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro).

Infine i valori ricercati sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato pari ad €2.075,00/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4 | 122,86 mq | 2.075,00 €/mq | € 254.934,50 | 100,00% | € 254.934,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 254.934,50 |

N.B. - Come riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" il Bene n.2 risulta difforme a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio ottenuto.

Per procedere alla sanatoria di quanto difforme, sono stati stimati in €5.000,00 (euro cinquemila virgola zerozero) i costi per la regolarizzazione (diritti tecnici e di segreteria, sanzione, presentazione della nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, aggiornamento catastale e spese tecniche).

Inoltre dall'esame della situazione contabile dell'Esecutato nei confronti del Condominio, è emerso un debito di importo pari ad €2.416,94.

Quindi il valore complessivo del Lotto n.2 sarà pari ad $[\text{€}254.934,50 - (\text{€}5.000,00 + \text{€}2.416,94)] = \text{€}247.517,56$ (euro duecentoquarantasettemila cinquecentodiciassette virgola cinquantasei).

Il quadro riassuntivo sarà pertanto il seguente:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4 | 122,86 mq | 2.075,00 €/mq | € 254.934,50 | 100,00% | € 254.934,50 |
| Costo per regolarizzate le difficoltà rilevate al Bene n.4 del Lotto n.2 | | | | | - € 5.000,00 |
| Debiti verso il Condominio | | | | | - € 2.416,94 |
| | | | | Valore di stima: | € 247.517,56 |

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 28/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giusti Domenico

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3
Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. L'appartamento è collegato internamente al piano sottotetto sovrastante - con vincolo pertinenziale rispetto all'appartamento sottostante - all'interno del quale, in difformità al titolo edilizio, si trova la zona notte dell'unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata all'interno di un lotto di terreno, della superficie di 1.500,50mq, che il Piano Regolatore Generale di Spoltore zonizza come "Zona residenziale di completamento B1".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Monte Secco
Locale garage ubicato al piano terra di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. Il garage si trova all'interno della corte comune del Condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata all'interno di un lotto di terreno, della superficie di 1.500,50mq, che il Piano Regolatore Generale di Spoltore zonizza come "Zona residenziale di completamento B1".
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Spoltore (PE) - Via Monte Secco
Locale cantina ubicato al piano quarto di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 21, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata all'interno di un lotto di terreno, della superficie di 1.500,50mq, che il Piano Regolatore Generale di Spoltore zonizza come "Zona residenziale di completamento B1".

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4
Appartamento ubicato al piano quarto di una palazzina destinata a civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 321, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina di cui l'unità immobiliare è parte, è stata realizzata all'interno di un lotto di terreno che il Piano Regolatore Generale di Pescara zonizza come "Zona di conservazione e recupero B2".

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Spoltore (PE) - Via Monte Secco, interno 17, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 17, Categoria A2 | Superficie | 122,88 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono. Non si riscontrano situazioni problematiche degne di essere segnalate. | | |
| Descrizione: | Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. L'appartamento è collegato internamente al piano sottotetto sovrastante - con vincolo pertinenziale rispetto all'appartamento sottostante - all'interno del quale, in difformità al titolo edilizio, si trova la zona notte dell'unità immobiliare. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Spoltore (PE) - Via Monte Secco | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 4, Categoria C6 | Superficie | 37,20 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono. Non si riscontrano situazioni problematiche degne di essere segnalate. | | |
| Descrizione: | Locale garage ubicato al piano terra di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. Il garage si trova all'interno della corte comune del Condominio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 3 - Cantina | | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Spoltore (PE) - Via Monte Secco | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 710, Sub. 21, Categoria C2 | Superficie | 2,10 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono. Non si riscontrano situazioni problematiche degne di | | |

| | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | essere segnalate se non alcune scolarure derivanti con probabilità da una cattiva tenuta dell'infisso. |
| Descrizione: | Locale cantina ubicato al piano quarto di una palazzina sita all'interno di una corte esclusiva. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 2

Bene N° 4 - Appartamento

| | | | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Pescara (PE) - Via Messina n.12, piano 4 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 321, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 122,86 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono. Non si riscontrano situazioni problematiche degne di essere segnalate. | | |
| Descrizione: | Appartamento ubicato al piano quarto di una palazzina destinata a civile abitazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO, INTERNO 17, PIANO 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA MONTE SECCO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 27/02/2020

Reg. gen. 2864 - Reg. part. 440

Importo: € 530.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 17/01/2024

Reg. gen. 687 - Reg. part. 63

Importo: € 20.000,00

A favore di condominio **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/01/2025

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 971

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 27/02/2020

Reg. gen. 2864 - Reg. part. 440

Importo: € 530.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 17/01/2024

Reg. gen. 687 - Reg. part. 63

Importo: € 20.000,00

A favore di condominio **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/01/2025

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 971

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura