

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bargagli Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77	4
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti.....	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2024 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 418.075,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.260,08	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77.....	30
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75	31



In data 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Bargagli Emanuela, con studio in Viale della Liberazione n. 87 - 66100 - Chieti (CH), email emanuela.bargagli@geopec.it, PEC emanuela.bargagli@geopec.it, Tel. 338 59 45 706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A SPOLTore (PE) - VIA MONTESECCO N. 77

Locale con destinazione catastale ed urbanistica "commerciale", situato su due piani, con accesso diretto dall'esterno su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livellie che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - UFFICIO UBIcato A SPOLTore (PE) - VIA MONTESECCO N. 75

Locale con destinazione catastale ed urbanistica "ufficio", si sviluppa su due piani, con accesso diretto dalla scala condominiale su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livelli e che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nella presente titolarità dell'immobile non c'è "regime patrimoniale" poiché trattasi di Impresa di costruzioni.

CONFINI

Il bene confina al piano terra con distacco da Via Mattatoio Vecchio, con il sub 80 e con vano scala condominiale, al piano primo confina con distacco da Via Montesecco, con sub 1 (bene comune non censibile) area di accesso all'ingresso principale dell'edificio, e con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	282,33 mq	336,50 mq	1	336,50 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	36,68 mq	36,68 mq	0,25	9,17 mq	0,00 m	primo
Cortile	99,70 mq	99,70 mq	0,18	17,95 mq	0,00 m	primo
Posto auto coperto	276,88 mq	301,00 mq	,6	180,60 mq	2,56 m	terra
rampa accesso parcheggio	86,33 mq	86,33 mq	,18	15,54 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				559,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				559,76 mq		

L'unità immobiliare potrebbe essere anche suddivisa tra il piano terra e il primo piano, tombando il vano ascensore, ma andrebbe a discapito della valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 784 Qualità Seminativo arborato
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 781 Qualità Vigneto
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 621 Qualità Seminativo arborato
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 624 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 784 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 781 Qualità Vigneto
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 621 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 624 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 913 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 916 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 919 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 30/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913 Categoria EU
Dal 05/04/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 39 Categoria D8 Rendita € 2.664,00 Piano T-1

Dal 30/04/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 40 Categoria C6 Cl.posto auto scoperto
Dal 30/04/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 42 Categoria C6 Cl.posto auto scoperto
Dal 30/04/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 41 Categoria C6 Cl.posto auto scoperto
Dal 10/08/2012 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 69 Categoria D8 Rendita € 2.664,00 Piano T-1

I titolari corrispondo a quelli reali.

L'attuale sub 69 deriva dalla fusione dei sub 39, 40, 41 e 42, ove questi tre ultimi individuavano dei posti auto scoperti.

Tra il 10/08/2012 ed il 24/01/2025 il sub 69 è stato oggetto di passaggi catastali non importanti, dal momento che non hanno inciso ne sulla "Rendita Catastale", ne sulla "Categoria Catastale", tant'è che le stesse sono rimaste invariate.

La pratica di aggiornamento catastale del 2020 ha interessato la toponomastica, è stato inserito il numero civico 75, ma sul posto è stato appurato che il civico è il numero 77.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	913	69		D8				2664 €	t-1	

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria catastale sono state rilevate lievi difformità sulla posizione o la omissione nella rappresentazione grafica di alcuni pilastri e la posizione della "bocca di lupo" ubicata al piano terra (parcheggio). Difformità sanabili attraverso la presentazione di una pratica catastale "docfa" con la causale: esatta rappresentazione grafica.

Non è stato possibile verificare l'esatta posizione delle parti strutturali poiché nei fascicoli edilizi, custoditi dal

Comune di Spoltore, non è stato rinvenuto il progetto del cemento armato depositato alla Provincia di Pescara - Servizio Genio Civile, ma è stato possibile leggere il certificato di collaudo, nel quale il collaudatore attesta la rispondenza dell'opera al progetto depositato.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati i documenti depositati e controllata la loro completezza in virtù dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo il locale si presentava utilizzato come magazzino dal proprietario, pertanto libero, senza contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare descritta nel presente lotto si sviluppa su due piani, collegati tra loro da un futuro ascensore.

Il piano terra è destinato a "parcheggio" e al momento del sopralluogo si presentava totalmente aperto, cioè senza infissi, pertanto facilmente accessibile da estranei.

Il pavimento del parcheggio è del tipo industriale e le pareti sono "rasate" e mancanti della tinteggiatura finale.

Il piano terra è collegato con il piano superiore esclusivamente dal vano ascensore, oggi mancante.

Il piano primo è quello effettivamente con destinazione "commerciale".

Al momento del sopralluogo il locale si presentava con le pareti rifinite, ma mancanti della tinteggiatura finale; gli infissi sono stati tutti posti in opera.

Nel locale, da progetto, erano previsti due servizi igienici in sede di sopralluogo ne è stato riscontrato solamente uno.

Tutto il locale è privo dell'impianto termico ed elettrico, oltre che dell'ascensore per collegare i due piani.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio di maggior consistenza che si sviluppa su n. 5 piani fuori terra oltre ad un seminterrato.

Il complesso consta di un vano scala e corridoi comuni.

Esternamente ha delle piccole aree condominiali quali: piccola zona destinata a verde, aree pavimentate, rampa di accesso alla zona garage dalla strada comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'unità immobiliare descritta nel presente lotto è a Nord-Est-Ovest.

La struttura verticale è stata realizzata in cemento armato previo deposito al prot. n. 112109/2009, e successivo Certificato di collaudo a firma dell'Ingegnere Dott. **** Omissis ****, depositato presso la Provincia di Pescara Servizio Genio Civile in data 22.05.2012 prot.n. 203607.

Dalle relazioni depositate nei fascicoli d'ufficio del Comune di Spoltore, si è dedotto che le murature esterne di tamponamento sono realizzate con intercapedine e finitura esterna ad intonaco; i solai sono costituiti da struttura in latero cemento dello spessore di cm. 20+5; le vetrate degli infissi sono in doppio vetro stratificato con camera d'aria; porte interne del tipo legno tamburato; la pavimentazione in ceramica al piano primo (locale commerciale) e del tipo industriale al piano terra (parcheggio); questa unità immobiliare non ha accesso al vano scala condominiale né all'ascensore condominiale.

Durante il sopralluogo, a vista, non sono stati rinvenuti né l'impianto termico né l'impianto elettrico, l'impianto idrico è presente nel piccolo bagno.

I due piani sono collegati tra loro dal vano ascensore, ma allo stato attuale il macchinario non è in essere.

Non risultano posti auto condominiali a servizio dell'unità immobiliare, ma lo stesso è dotato di aree esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo all'interno del piano primo (commerciale), era presente materiale vario (edile, vecchio mobilio, ecc.) e il proprietario si è impegnato a rimuovere; il piano terra (parcheggio) era sgombero da cose e/o persone ma aperto al libero accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Atto donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Bulfari Giovanni di Pescara	29/04/1994	123393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Pescara Servizio Pubblicità Immobiliare	06/05/1994	4564	3316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notar D'Ambrosio Massimo	25/11/2008	105264	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate Pescara Servizio Pubblicità Immobiliare	12/12/2008	20371	12739
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.

L'atto di pignoramento includeva immobili distinti al foglio n. 11 del Comune di Spoltore (PE) particella n. 913 subalterni nn. 22 (C/6), 69 (D/8), 80 (A/10) e 84 (C/2).

In data 24/12/2024 il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al subalterno 22.

In data 21/03/2025 il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al subalterno 84.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Pescara il 04/11/2009
 Reg. gen. 18299 - Reg. part. 4753
 Importo: € 3.920.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Ipoteca gravante sulle particella del catasto terreni al foglio di mappa n.11, particelle nn. 781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Pescara il 18/01/2012

Reg. gen. 879 - Reg. part. 71

Quota: 1/1

Importo: € 832.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante sulle particelle del catasto terreni, foglio n. 11 particelle nn. 621-624-781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 12/11/2013

Reg. gen. 14064 - Reg. part. 1793

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 25/07/2017

Reg. gen. 10518 - Reg. part. 1501

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 08/10/2024

Reg. gen. 15101 - Reg. part. 10949

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sul pignoramento è stata depositata una Annotazione per restrizione di beni, la n. 63 del 17/01/2025, riguardante l'unità immobiliare particella n. 931 sub 22.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nella cancellazione delle formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione pignoramento € 294,00;

- cancellazione ipoteche giudiziarie € 94,00 cadauna oltre lo 0,50% calcolato tra il valore minimo, tra il prezzo

di aggiudicazione e l'importo del decreto ingiuntivo con un minimo di € 200,00.

La cancellazione dell'ipoteca volontaria, se conseguente all'estinzione di un mutuo, è gratuita e automatica per il cliente. Sarà onere della banca segnalare l'estinzione dell'ipoteca al Pubblico Ufficio dei Registri Immobiliari entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata del mutuo.

La cancellazione dell'ipoteca volontaria può essere realizzata in tre modi:

- tramite cancellazione automatica dove viene realizzata tramite l'invio di una comunicazione da parte dell'istituto di credito ai relativi uffici e in questo caso non è necessario ricorrere al notaio;
- la seconda forma di cancellazione è l'atto notarile, tramite il quale avverrà una cancellazione automatica e immediata tramite atto unilaterale sottoscritto dal pubblico ufficiale e trasmesso successivamente all'Agenzia delle Entrate;
- la terza modalità di estinzione è tramite ordinanza del giudice.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. Generale vigente nel Comune di Spoltore (PE), il fabbricato ricade per la maggiore superficie in "Zona residenziali di completamento B1" e una piccola parte in "Zona Agricola".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito dalla Ditta **** Omissis ****. La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti in data 20 febbraio 2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Spoltore (PE) ed è risultato quanto segue.

Il fabbricato è stato costruito su terreno sito nel Comune di Spoltore in Via Montesecco, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 81 del 01/10/2009, a nome della Ditta **** Omissis ****; l'edificio sviluppa: piano seminterrato destinato a autorimesse singole, piano terra destinato in parte a parcheggio del un locale commerciale soprastante e parte a cantine e magazzini, piani dal primo al quarto unità residenziali, uffici e locale commerciale.

In data 23/11/2009 prot. 3590 fu presentata una pratica edilizia in variante al Permesso di Costruire n. 28/2007, la D.I.A. n. 193/2009, ma non è stato possibile visionare i documenti perchè la pratica era mancante dagli archivi comunali.

In data 24/10/2011 al prot. n. 28867 fu presentata ulteriore D.I.A. in variante per modifica delle tramezzature interne e conseguente modifica delle aperture esterne; realizzazione dei posti auto al piano seminterrato con realizzazione di box chiusi; modifica della superficie destinata a commerciale e realizzazione sullo stesso piano di unità immobiliari destinati ad ufficio e residenza. In data 20/06/2012 veniva comunicata al comune la fine lavori parziale.

In data 04/09/2018 al prot. n. 28869 fu presentata la SCIA n. 120/2018 che prevedeva: "modifica del piano primo con trasferimento di parte del volume dal locale commerciale all'abitazione", trasformazione che non è stata eseguita, poiché in sede i sopralluogo è stato accertato che le superfici sono rimaste al locale commerciale.

In data 19/04/2019 fu rilasciato dal Comune di Spoltore il Permesso di Costruire in sanatoria n. 14/2019 (pratica n. 42/2018) per il recupero di alcuni locali tombati.

In data 06/12/2023 al prot. n. 42340 è stata presentata la SCIA n.199/2023 per il cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 40/2017 (recupero piani terra), per il recupero di alcuni vani in residenziale del subalterno 83.

In data 08/04/2024 al prot. 13641 è stata presentata la SCIA n. 65/2024 per il frazionamento del subalterno 84 ed il cambio di destinazione d'uso del sub 36, con recupero abitativo ai sensi della L.R. n. 40/2017.

Nell'archivio del Comune di Spoltore risultano presentata alcune pratiche di agibilità parziale, ma non per i subalterni pignorati.

Per l'immobile oggetto di valutazione non risulta il Certificato di Ultimazione Lavori, infatti anche se l'immobile risulta regolarmente accatastato non risulta idoneo ad espletare la sua funzione, ovvero allo stato attuale non risulta idoneo ad essere destinato al consumo, poiché mancante degli impianti tecnologici (elettrico-termico).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto del subalterno 69 corrisponde ai grafici allegati alle varie pratiche edilizie, fatta eccezione che nei grafici sono disegnati due servizi igienici al piano primo, mentre ne è stato realizzato solamente uno. L'intero immobile è privo di impianti tecnologici (elettrico-riscaldamento-ascensore).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.238,82

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.744,98

Importo spese straordinarie già deliberate: € 270,10

Al 27/02/2025, data in cui la scrivente ha ricevuto dall'Amministratore di Condominio **** Omissis **** l'insoluto riferito all'unità immobiliare identificata con il sub 69 ammonta ad € 1.744,98, di cui € 1.238,82 quale saldo per l'esercizio al 31/12/2024, € 236,06 quale rata 1° bimestre 2025 ed € 270,10 quale importo per riparazione infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

I millesimi di proprietà relativi all'unità immobiliare sub 69 sono 204,62.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Visionata la documentazione allegata al fascicolo d'ufficio ed il "Certificato notarile", quest'ultimo è stato riscontrato mancante nell'indicazione delle somme indicate nella nota di Iscrizione RP n. 271/2020, mancanza che non può pregiudicare la completezza della documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nella presente titolarità dell'immobile non c'è "regime patrimoniale" poiché trattasi di Impresa di costruzioni.

CONFINI

L'unità immobiliare descritta nel presente lotto, al piano terra confina con il sub 88, con il sub 85, con vano scala condominiale e distacco da Via Mattatoio Vecchio, al piano promo confina con il sub 85, con il sub 83 con vano scala condominiale e area di ingresso al condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	24,86 mq	32,15 mq	1	32,15 mq	2,70 m	primo
Cantina	104,80 mq	119,55 mq	0,20	23,91 mq	2,50 m	terra
Balcone scoperto	27,90 mq	27,90 mq	0,25	6,97 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				63,03 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	

L'unità immobiliare potrebbe essere anche suddivisa tra il piano terra e il primo piano, chiudendo la botola del vano scala, ma andrebbe a discapito della valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 784 Qualità Seminativo arborato
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 781 Qualità Vigneto
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 621 Qualità Seminativo arborato
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 624 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 621 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 781 Qualità Vigneto
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 624 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/11/2008 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 784 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 919 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 916 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 913 Qualità Seminativo arborato
Dal 05/04/2012 al 30/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913 Categoria EU

Dal 30/04/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 38 Categoria A10
Dal 30/10/2012 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 68 Categoria A10
Dal 26/07/2013 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 913, Sub. 80 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 1.391,85 Piano T-1

I titolari corrispondo a quelli reali.

L'attuale sub 80 deriva dalla fusione dei sub 38 e 68.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	913	80		A10	1	vani 7	153 mq	1391,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le risultanze del sopralluogo hanno riscontrato che i lavori edili non sono stati portati a termine, infatti mancano: la scala di collegamento tra i due piani, la tramezzatura al piano terra ed altre lavorazioni (intonaci, impianti, massetti, pavimentazioni, ecc.). Inoltre, il piano primo corrisponde allo stato di fatto, mentre al piano terra il muro che sarà di sostegno alla futura scala è dritto. Per quanto sopra esposto sarà necessario predisporre un aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati i documenti depositati e controllata la loro completezza in virtù dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Al momento del sopralluogo all'interno del locale erano presenti materiali edili vari, sia al piano primo che al piano terra. Non risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile descritto nel presente lotto, al momento del sopralluogo si presentava allo "stato grezzo", il piano terra con destinazione "cantine" era privo di tramezzature e per gli infissi esterni c'erano solo gli avvolgibili in cattive condizioni di manutenzione; il solaio di calpestio era ancora privo della pavimentazione e del tradizionale sottostante massetto, mancavano tutti gli impianti tecnologici (elettrico-idrico-ecc.).

Il piano primo si presentava in uno stato di finitura avanzato rispetto all'altro, infatti le pareti necessitano solo della tinteggiatura finale, ma non erano rilevabili gli impianti tecnologici. Entrambi i piani hanno accesso dal vano scala condominiale attraverso un portoncino del tipo blindato. La scala interna di collegamento dei due livelli non è stata realizzata.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio di maggior consistenza che si sviluppa su n. 5 piani fuori terra oltre ad un seminterrato. Il complesso consta di un vano scala e corridoi comuni.

Esternamente ha delle piccole aree condominiali quali: piccola zona destinata a verde, aree pavimentate, rampa di accesso alla zona dei garage dalla strada comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'unità immobiliare descritta nel presente lotto è parte a Est e parte ad Ovest.

La struttura verticale è stata realizzata in cemento armato previo deposito al prot. n. 112109/2009, e successivo Certificato di collaudo a firma dell'Ingegnere Dott. **** Omissis ****, depositato presso la Provincia di Pescara Servizio Genio Civile in data 22.05.2012 prot.n. 203607.

Dalle relazioni depositate nei fascicoli d'ufficio del Comune di Spoltore si è dedotto che le murature esterne di tamponamento sono realizzate con intercapedine e finitura esterna ad intonaco; i solai sono costituiti da struttura in latero cemento dello spessore di cm. 20+5; l'unico infisso esterno (finestra) le vetrate degli infissi sono in doppio vetro stratificato con camera d'aria; porte interne del tipo legno tamburato; la pavimentazione in ceramica al piano primo (locale commerciale) e del tipo industriale al piano terra (parcheggio).

Questa unità immobiliare ha doppio accesso dal vano scala condominiale, uno al piano terra ed uno al piano primo, oltre che essere collegati anche dall'ascensore condominiale.

Durante il sopralluogo, a vista, non sono stati rinvenuti né l'impianto termico, né l'impianto elettrico, né l'impianto idrico.

I pavimenti non sono ancora stati realizzati, al piano terra mancano anche i muri divisorii, il massetto, le rifiniture e gli infissi esterni. Manca anche la scala di collegamento interno dei due piani.

Non risultano posti auto condominiali a servizio dell'unità immobiliare.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone, al suo interno sono stati rinvenuti solamente materiali edili (porte interne, contenitori di vernice, ecc.)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1994 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Bulfari Giovanni di Pescara	29/04/1994	123393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescara Servizio Pubblicità Immobiliare	06/05/1994	4564	3316
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar D'Ambrosio Massimo	25/11/2008	105264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Pescara Servizio Pubblicità Immobiliare	12/12/2008	20371	12739
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di pignoramento includeva immobili distinti al foglio n. 11 del Comune di Spoltore (PE) particella n. 913 subalterni nn. 22 (C/6), 69 (D/8), 80 (A/10) e 84 (C/2).

In data 24/12/2024 il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al subalterno 22.

In data 21/03/2025 il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente al subalterno 84.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 04/11/2009
Reg. gen. 18299 - Reg. part. 4753
Importo: € 3.920.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante sulle particella del catasto terreni al foglio di mappa n.11, particelle nn. 781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 04/11/2009
Reg. gen. 18299 - Reg. part. 4753
Importo: € 3.920.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante sulle particella del catasto terreni al foglio di mappa n.11, particelle nn. 781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 12/11/2013
Reg. gen. 14064 - Reg. part. 1793
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/07/2017

Reg. gen. 10518 - Reg. part. 1501

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pescara il 06/02/2020

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 271

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 08/10/2024

Reg. gen. 15101 - Reg. part. 10949

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sul pignoramento è stata depositata una Annotazione per restrizione di beni, la n. 63 del 17/01/2025, riguardante l'unità immobiliare particella n. 931 sub 22.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste nella cancellazione delle formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione pignoramento € 294,00;

- cancellazione ipoteche giudiziarie € 94,00 cadauna oltre lo 0,50% calcolato tra il valore minimo, tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo del decreto ingiuntivo con un minimo di € 200,00.

La cancellazione dell'ipoteca volontaria, se conseguente all'estinzione di un mutuo, è gratuita e automatica per il cliente. Sarà onere della banca segnalare l'estinzione dell'ipoteca al Pubblico Ufficio dei Registri Immobiliari entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata del mutuo.

La cancellazione dell'ipoteca volontaria può essere realizzata in tre modi:

- tramite cancellazione automatica dove viene realizzata tramite l'invio di una comunicazione da parte dell'istituto di credito ai relativi uffici e in questo caso non è necessario ricorrere al notaio;

- la seconda forma di cancellazione è l'atto notarile, tramite il quale avverrà una cancellazione automatica e immediata tramite atto unilaterale sottoscritto dal pubblico ufficiale e trasmesso successivamente all'Agenzia delle Entrate;

- la terza modalità di estinzione è tramite ordinanza del giudice.

Secondo il P.R.G. Generale vigente nel Comune di Spoltore (PE), il fabbricato ricade per la maggiore superficie in "Zona residenziali di completamento B1" e una piccola parte in "Zona Agricola"

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 non risulta agibile.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito dalla Ditta **** Omissis ****. La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti in data 20 febbraio 2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Spoltore (PE) ed è risultato quanto segue.

Il fabbricato è stato costruito su terreno sito nel Comune di Spoltore in Via Montesecco, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 81 del 01/10/2009, a nome della Ditta **** Omissis ****; l'edificio sviluppa: piano seminterrato destinato a autorimesse singole, piano terra destinato in parte a parcheggio del un locale commerciale soprastante e parte a cantine e magazzini, piani dal primo al quarto unità residenziali, uffici e locale commerciale.

In data 23/11/2009 prot. 3590 fu presentata una pratica edilizia in variante al Permesso di Costruire n. 28/2007, la D.I.A. n. 193/2009, ma non è stato possibile visionare i documenti perchè la pratica era mancante dagli archivi comunali.

In data 24/10/2011 al prot. n. 28867 fu presentata ulteriore D.I.A. in variante per modifica della tramezzatura interna e conseguente modifica delle aperture esterne; realizzazione dei posti auto al piano seminterrato con realizzazione di box chiusi; modifica della superficie destinata a commerciale e realizzazione sullo stesso piano di unità immobiliari destinati ad ufficio e residenza. In data 20/06/2012 veniva comunicata al comune la fine lavori parziale.

In data 04/09/2018 al prot. n. 28869 fu presentata la SCIA n. 120/2018 che prevedeva "modifica del piano primo con trasferimento di parte del volume dal locale commerciale all'abitazione", trasformazione che non è stata eseguita, poiché in sede i sopralluogo è stato accertato che le superfici sono rimaste al locale commerciale.

In data 19/04/2019 fu rilasciato dal Comune di Spoltore il Permesso di Costruire in sanatoria n. 14/2019 (pratica n. 42/2018) per il recupero di alcuni locali tombati.

In data 06/12/2023 al prot. n. 42340 è stata presentata la SCIA n.199/2023 per il cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 40/2017 (recupero piani terra), per il recupero di alcuni vani in residenziale del subalterno 83.

In data 08/04/2024 al prot. 13641 è stata presentata la SCIA n. 65/2024 per il frazionamento del subalterno 84 ed il cambio di destinazione d'uso del sub 36, con recupero abitativo ai sensi della L.R. n. 40/2017.

Nell'archivio del Comune di Spoltore risultano presentata alcune pratiche di agibilità parziale, ma non per i subalterni pignorati.

Per l'immobile oggetto di valutazione non risulta il Certificato di Ultimazione Lavori, infatti anche se l'immobile risulta regolarmente accatastato non risulta idoneo ad espletare la sua funzione, ovvero allo stato attuale non risulta idoneo ad essere destinato al consumo, poiché mancante degli impianti tecnologici (elettrico-termico-idrico), delle tramezzature, della scala di collegamento tra i due piani.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto dell'ultimo progetto (DIA n. 39/2011) riguardante anche il sub 80, si è riscontrata una difformità al piano primo, infatti il piccolo vano che dovrà essere destinato a "bagno" risulta circa la metà rispetto a quello assentito, a vantaggio dell'unità immobiliare confinante.

Pertanto sarà necessario procedere ad una sanatoria solo esclusivamente per il piano primo.

In detto immobile sono ancora da completare i lavori per la realizzazione dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre alla scala di collegamento tra i due piani, e le opere edili per rendere utilizzabile l'immobile.

Il piano terra corrisponde ai disegni allegati alla succitata DIA n. 39/2011, nel perimetro, nell'apertura delle finestre e nei balconi, non sono ancora stati costruiti i muri divisorii.

Il bene descritto nel presente lotto, fino alla validità e proroga della L.R. n. 40/2017, potrebbe essere oggetto di recupero abitativo per i vani del piano terra con destinazione attuale "cantina".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 669,18

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 771,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.158,00

Al 27/02/2025, data in cui la scrivente ha ricevuto dall'Amministratore di Condominio **** Omissis **** l'insoluto riferito all'unità immobiliare identificata con il sub 80 ammonta ad € 771,38, di cui € 669,18 quale saldo per l'esercizio al 31/12/2024, € 60,62 quale rata 1° bimestre 2025 ed € 41,58 quale importo per riparazione infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

I millesimi di proprietà relativi all'unità immobiliare sub 80 sono 31,50.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, 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 agli immobili oggetto della stima.

Gli immobili saranno posti all'asta in due lotti, poiché trattasi beni distinti tra loro e singolarmente funzionanti. Gli immobili, poiché beni strumentali di impresa, si ritiene siano soggetti ad I.V.A. visto che a tutt'oggi per ciascuno di essi non è stato presentato al Comune di Spoltore il certificato di ultimazione lavori.

L'art. 10 del T.U. IVA cita che, se i beni di impresa sono oggetto di compravendita dopo cinque anni dalla loro ultimazione, gli stessi non sono soggetti ad I.V.A., ma in virtù della risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 365/2022 ed della richiamata circolare n. 12/E del 1° marzo 2007 della stessa Agenzia, "il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo", cosa che per gli immobili oggetto della presente relazione non è applicabile dato che i lavori edili non sono ancora ultimati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77

Locale con destinazione catastale ed urbanistica "commerciale", situato su due piani, con accesso diretto dall'esterno su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livellie che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 913, Sub. 69, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 559.760,00

Per il presente lotto, nella considerazione dello stato di fatto, in particolare la mancanza degli impianti tecnologici, nonché dell'ascensore, si ritiene congruo un deprezzamento del 25%. Alla luce di tutto ciò, dopo approfondite ricerche presso agenzie immobiliari, dopo la consultazione di siti come il Borsino Immobiliare e l'OMI (siti attendibili e di pratico riscontro sull'andamento del mercato immobiliare), si può riferire che un equo prezzo di mercato per immobili simili ubicati nella zona, ma immediatamente utilizzabili, si attesta ad € 1.000,00 (euro mille/00) al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77	559,76 mq	1.000,00 €/mq	€ 559.760,00	100,00%	€ 559.760,00
				Valore di stima:	€ 559.760,00

Valore di stima: € 559.760,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1745,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 418.075,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75**
 Locale con destinazione catastale ed urbanistica "ufficio", si sviluppa su due piani, con accesso diretto dalla scala condominiale su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livelli e che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 913, Sub. 80, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 69.489,00
 Per il presente lotto, nella considerazione dello stato di fatto, in particolare la mancanza degli impianti tecnologici, delle tramezzature e degli infissi al piano terra, della scala di collegamento tra i due piani ecc., si ritiene congruo un deprezzamento del 28%. Alla luce di tutto ciò, dopo approfondite ricerche presso agenzie immobiliari, dopo la consultazione di siti come il Borsino Immobiliare e l'OMI (siti attendibili e di pratico riscontro sull'andamento del mercato immobiliare), si può riferire che un equo prezzo di mercato per immobili simili ubicati nella zona, ma immediatamente utilizzabili, si attesta ad € 1.050,00 (euro mille/00) al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75	66,18 mq	1.050,00 €/mq	€ 69.489,00	100,00%	€ 69.489,00
				Valore di stima:	€ 69.489,00

Valore di stima: € 69.489,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	772,00	€

Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	28,00	%

Valore finale di stima: € 47.260,08

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.

Chieti, li 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bargagli Emanuela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. Inquadramento e Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - 2. Elaborato planimetrico
- ✓ Planimetrie catastali - 3. Planimetria catastale sub 69 (Lotto 1)
- ✓ Planimetrie catastali - 4. Planimetria catastale sub 80 (Lotto 2)
- ✓ Visure e schede catastali - 5.6. Visura storica sub 69 (Lotto 1) e sub 80 (Lotto 2)
- ✓ Altri allegati - 7. Aggiornamento ipotecario
- ✓ Atto di provenienza - 8. RP 12739/2008 provenienza
- ✓ Altri allegati - 9. Iscriz.Ip. RP 4753/2009
- ✓ Altri allegati - 10. Iscriz.Ip. RP 71/2012
- ✓ Altri allegati - 11. Iscriz.Ip. RP 1793/2013
- ✓ Altri allegati - 12. Iscriz.Ip. RP 1501/2017
- ✓ Altri allegati - 13. Iscriz.Ip. RP 271/2020
- ✓ Altri allegati - 14. Trascr.Atto servitù RP 10733/2020
- ✓ Altri allegati - 15. Planimetrie rilievo (sub 69 e sub 80)
- ✓ Concessione edilizia - 16. Pratiche Edilizie
- ✓ Altri allegati - 17. Visura Camerale e situazione Condominiale



✓ Foto - 18. Documentazione fotografica

✓ Altri allegati - 19. Perizia privacy



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77
 Locale con destinazione catastale ed urbanistica "commerciale", situato su due piani, con accesso diretto dall'esterno su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livelli che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 913, Sub. 69, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. Generale vigente nel Comune di Spoltore (PE), il fabbricato ricade per la maggiore superficie in "Zona residenziali di completamento B1" e una piccola parte in "Zona Agricola".

Prezzo base d'asta: € 418.075,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75
 Locale con destinazione catastale ed urbanistica "ufficio", si sviluppa su due piani, con accesso diretto dalla scala condominiale su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livelli e che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 913, Sub. 80, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. Generale vigente nel Comune di Spoltore (PE), il fabbricato ricade per la maggiore superficie in "Zona residenziali di completamento B1" e una piccola parte in "Zona Agricola"

Prezzo base d'asta: € 47.260,08

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 418.075,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 913, Sub. 69, Categoria D8	Superficie	559,76 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare descritta nel presente lotto si sviluppa su due piani, collegati tra loro da un futuro ascensore. Il piano terra è destinato a "parcheggio" e al momento del sopralluogo si presentava totalmente aperto, cioè senza infissi, pertanto facilmente accessibile da estranei. Il pavimento del parcheggio è del tipo industriale e le pareti sono "rasate" e mancanti della tinteggiatura finale. Il piano terra è collegato con il piano superiore esclusivamente dal vano ascensore, oggi mancante. Il piano primo è quello effettivamente con destinazione "commerciale". Al momento del sopralluogo il locale si presentava con le pareti rifinite, ma mancanti della tinteggiatura finale; gli infissi sono stati tutti posti in opera. Nel locale, da progetto, erano previsti due servizi igienici in sede di sopralluogo ne è stato riscontrato solamente uno. Tutto il locale è privo dell'impianto termico ed elettrico, oltre che dell'ascensore per collegare i due piani.		
Descrizione:	Locale con destinazione catastale ed urbanistica "commerciale", situato su due piani, con accesso diretto dall'esterno su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livellie che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.260,08

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Montesecco n. 75		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 913, Sub. 80, Categoria A10	Superficie	66,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile descritto nel presente lotto, al momento del sopralluogo si presentava allo "stato grezzo", il piano terra con destinazione "cantine" era privo di tramezzature e per gli infissi esterni c'erano solo gli avvolgibili in cattive condizioni di manutenzione; il solaio di calpestio era ancora privo della pavimentazione e del tradizionale sottostante massetto, mancavano tutti gli impianti tecnologici (elettrico-idrico-ecc.). Il piano primo si presentava in uno stato di finitura avanzato rispetto all'altro, infatti le pareti necessitano solo della tinteggiatura finale, ma non erano rilevabili gli impianti tecnologici. Entrambi i piani hanno accesso dal vano scala condominiale attraverso un portoncino del tipo blindato. La scala interna di collegamento dei due livelli non è stata realizzata.		

Descrizione:	Locale con destinazione catastale ed urbanistica "ufficio", si sviluppa su due piani, con accesso diretto dalla scala condominiale su entrambi i piani. E' parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa su più livelli e che comprende anche unità residenziali. La zona è in espansione.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTESECCO N. 77

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 04/11/2009
Reg. gen. 18299 - Reg. part. 4753
Importo: € 3.920.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante sulle particella del catasto terreni al foglio di mappa n.11, particelle nn. 781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 18/01/2012
Reg. gen. 879 - Reg. part. 71
Quota: 1/1
Importo: € 832.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante sulle particelle del catasto terreni, foglio n. 11 particelle nn. 621-624-781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 12/11/2013
Reg. gen. 14064 - Reg. part. 1793
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/07/2017
Reg. gen. 10518 - Reg. part. 1501
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 08/10/2024
Reg. gen. 15101 - Reg. part. 10949

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sul pignoramento è stata depositata una Annotazione per restrizione di beni, la n. 63 del 17/01/2025, riguardante l'unità immobiliare particella n. 931 sub 22.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MONTESECCO N. 75

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 04/11/2009

Reg. gen. 18299 - Reg. part. 4753

Importo: € 3.920.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante sulle particella del catasto terreni al foglio di mappa n.11, particelle nn. 781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 04/11/2009

Reg. gen. 18299 - Reg. part. 4753

Importo: € 3.920.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante sulle particella del catasto terreni al foglio di mappa n.11, particelle nn. 781-782-783-784. Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 12/11/2013

Reg. gen. 14064 - Reg. part. 1793

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 25/07/2017

Reg. gen. 10518 - Reg. part. 1501

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Da cancellare limitatamente all'unità immobiliare descritta nel lotto.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pescara il 06/02/2020



Reg. gen. 1747 - Reg. part. 271

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 08/10/2024

Reg. gen. 15101 - Reg. part. 10949

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sul pignoramento è stata depositata una Annotazione per restrizione di beni, la n. 63 del 17/01/2025, riguardante l'unità immobiliare particella n. 931 sub 22.

