

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.456,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

In data 02/03/2026, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Spoltore (PE) - VIA MAIELLA 45, edificio Unico, scala -----, interno -----, piano T (Coord. Geografiche: -----)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Spoltore (PE) - VIA MAIELLA 45, edificio Unico, scala -----, interno -----, piano T

DESCRIZIONE

LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

L'immobile si colloca nel comune di Spoltore alla Via Maiella 4, posto nel perimetro della cittadina di Spoltore in una zona ad indirizzo sia residenziale che commerciale al dettaglio e parzialmente industriale. La zona risulta pianeggiante di facile accesso dalla Via principale SP20. Si accede quindi da una Via che immette verso il civico 45. Il laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza e provvisto di ulteriori sub che risultano terzi alla proc. esecutiva. Il fabbricato nel suo insieme risulta di carattere residenziale ai piani superiori, mentre al piano terra presenta al SUB 11 il laboratorio artigianale disposto su unico livello, oltre un piccolo soppalco interno posto limitrofo all'ingresso al SUB 11.

La zona di Spoltore sul quale insiste il lotto risulta ben servita da strade comunali, quindi ben collegata anche alla viabilità principale e direttrici di collegamento con le città limitrofe e Pescara. Risulta inoltre il lotto ben visibile e di facile accesso. La zona presenta una distribuzione con carattere prettamente residenziale misto, oltre che commerciale di varia ampiezza dettaglio e media grandezza. I servizi nel raggio di 1 km risultano tutti presenti e garantiti, sia di prima necessità che secondaria.

I mezzi comunali pubblici servono la zona mediante mezzi su gomma.

Il fabbricato si compone di piani 3 del quale ai piani superiori vi insistono unità appartamento terze al procedimento esecutivo. Al piano terra troviamo al SUB 11 il laboratorio artigianale composto da un locale ampio unico disposto su un livello di 434,50 mq ed altezza di 4,55 ml e 5,05 ml, si rimanda al disegno tecnico, oltre ad un piccolo soppalco di 15,80 mq di altezza 2,50 ml. Risultano presenti anche i servizi igienici all'interno del Sub 11. Una zona di ridotte dimensioni del locale risulta composta da un'altezza inferiore ovvero 2,40 ml e come da disegno tecnico allegato.

Si accede al laboratorio Sub 11 da un piazzale e strada di viabilità del lotto interna scoperta identificata al SUB 2, tale Sub 2 di ampiezza 690,50 mq, risulta essere in comunione ed utilizzo ai SUB 11 e SUB 10, il SUB 10 risulta terzo alla procedura esecutiva. Antistante l'ingresso al SUB 11 vi è un portico ad uso esclusivo del SUB 11, tale portico risulta di superficie 35,50 mq.

La struttura e portico al SUB 11 risultano ben mantenuti ed in buono stato conservativo sia nella sua parte visiva che strutturale. Il CTU non riscontra anomalie a suo sopralluogo al fabbricato e struttura da evidenziare nella perizia.

Il fabbricato e SUB 11 risulta una struttura con pareti perimetrali con tamponature tradizionali in opera, struttura portante armata in cemento armato, e solaio sovrastante con lastre prefabbricate in CA.

Il laboratorio risulta munito di aperture e finestre tipiche di fabbricati industriali, quindi poste in alto e di tipo in alluminio bianco con vetrocamera, inoltre gli ingressi al piano terra risultano gestiti con infissi in alluminio e più porte, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

I pavimenti sono di tipo industriale al quarzo, in buono stato conservativo e privi di rotture o crepe.

I servizi igienici sono completi, e muniti di boiler per l'acqua calda sanitaria.

Si accede al soppalco mediante una scala metallica ad una rampa di comodo accesso, il soppalco risulta composto da pannellature e pareti in sistema alluminio e vetro di facile rimozione nel caso. Lo stesso risulta al momento adibito ad ufficio e con affaccio verso il laboratorio su due lati.

Si precisa che il soppalco non risulta munito di autorizzazione comunale, lo stesso viste le caratteristiche,

ampiezza e conformazione, risulta sanabile presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile.

Le pareti interne risultano verniciate e solaio, esternamente risultano trattate con intonaco e verniciate.

Gli impianti risultano funzionanti e su primo riscontro conformi, di fatto l'impianto elettrico.

Non vi è una vera e propria climatizzazione del locale ma la presenza di ventilatori meccanici a pale.

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.

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

nessuna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da una verifica della documentazione presente nel fascicolo risultano presenti tutti gl'atti amministrativi indispensabili al procedimento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

In funzione dei soggetti titolari del bene e quindi diritti posti in esecuzione e vendita, il bene risulta in perizia stimato e vendibile nella PEIAN PROPRIETA' DELL'INTERO per mezzo della riunione del titolo di possesso dei tre soggetti posti in esecuzione nel medesimo procedimento esecutivo.

CONFINI

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il SUB 11 risulta confinante con:
SUB 2 cortile esterno scoperto di accesso al SUB 11,
SUB 1 cortile posto sul retro oltre locale tecnico di uso esclusivo dei SUB ai piani superiori dello stabile,
SUB 12 locale rimessa di uso dei SUB ai piani superiori,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale C3	434,50 mq	434,50 mq	1	434,50 mq	4,55 m	T
portico	35,50 mq	35,50 mq	0,2	7,10 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				441,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				441,60 mq		

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il CTU nel valore commerciale complessivo, visto lo stato e condizione, ha inserito un valore unitario sulla

superficie commerciale che tenga conto anche al cortile esterno SUB 2 per una quota di 1/2 e con i dovuti fattori correttivi di ragguaglio che nel caso sono di 1/10, oltre a considerare l'utilizzo accessibile anche al SUB 10 estraneo al procedimento.

Nel valore commerciale unitario si inoltre tenuto conto del soppalco interno, non presente catastalmente e sprovvisto di titoli edilizi, ma in ogni modo sanabile nella sua consistenza, viste le caratteristiche, ampiezza e conformazione, risulta sanabile presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile.

Quindi il valore unitario commerciale adottato alla superficie commerciale scaturita tiene conto anche di questi ulteriori due fattori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1996 al 01/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 495, Sub. 11 Categoria C3
Dal 01/10/2012 al 03/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 495, Sub. 11 Categoria C3 Cl.U, Cons. 395 Rendita € 979,20 Piano T

vi è corrispondenza fra titolarità catastale e titolarità reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	495	11		C3	U	395	438 mq	979,2 €	T	

Corrispondenza catastale

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

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Non vi è nulla da precisare, il bene rilevato e sue consistenze corrispondono allo stato catastale presente nella

sua conformazione edile ed amministrativa.

nessuna

PRECISAZIONI

NOTA 1

Il CTU precisa che all'interno del SUB 11 vi è un soppalco di mq 15,80 non provvisto di titolo edilizio ne accatastamento.

Lo stesso puo' essere posto a sanatoria nella sua consistenza, viste le caratteristiche, ampiezza e conformazione, presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile, quindi aggiornamento della pianta catastale e SCAGI.

tale iter amministrativo di regolarizzazione a sanatoria risulta considerato e quindi decurtato dal valore indicato del LOTTO, e quindi si determinano come costi:

Sanatoria comunale su PdC in Sanatoria art.136 =

200,00 euro spese amministrative,

516,00 per oblazione,

1800,00 euro lorde per spese tecniche,

Sanatoria presso il Genio civile=

200,00 euro spese amministrative,

516,00 euro per oblazione,

1500,00 euro lorde per spese tecniche,

Nuova SCAGI=

100,00 euro spese amministrative,

1000,00 euro lorde per spese tecniche,

Nuova DOCFA per aggiornamento della pianta catastale=

70,00 euro spese amministrative,

300,00 euro lorde per spese tecniche,

TOTALE COSTI COMPOLESSIVI DI SPESE AMMINISTRATIVE ED OBLAZIONI = 6200,00 EURO

In alternativa il soppalco puo' essere demolito e ripristinato lo stato ante e come da condizione autorizzata.

Per le attività di demolizione non essendovi strutture fisse o permanenti nella parte in abuso, non occorrono particolari pratiche presso l'ente, ma una comunicazione di edilizia libera e modello di smaltimento rifiuti da presentare con la chiusura della pratica.

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il fabbricato e SUB 11 si riscontra in buono stato conservativo e nelle sue parti interne ed esterne.

PARTI COMUNI

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il SUB 11 presenta un utilizzo di un cortile scoperto SUB 2 ad uso esclusivo ai SUB 11 e SUB 10, il CTU ha tenuto nella sua valutazione e stima anche di tale servizio e sua condizione e stato. Tale cortile quindi presenta un'accessibilità libera sia al SUB 10 che SUB 11 e con finalità di transito, manovra e parcheggi di mezzi quindi stoccaggio all'aperto di materiale, quindi ogni costo e servizio attribuibile a tale SUB 2 risulta a carico dei SUB 10-11.

Il SUB 10 risulta estraneo al procedimento esecutivo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Si accede al LOTTO SUB 11 dalla Via Maiella, quindi nell'ultimo tratto ed internamente al LOTTO si accede al SUB 2 in comune ai SUB 11 e 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il fabbricato si compone di piani 3 del quale ai piani superiori vi insistono unità appartamento terze al procedimento esecutivo. Al piano terra troviamo al SUB 11 il laboratorio artigianale composto da un locale ampio unico disposto su un livello di 434,50 mq ed altezza di 4,55 ml e 5,05 ml, si rimanda al disegno tecnico, oltre ad un piccolo soppalco di 15,80 mq di altezza 2,50 ml. Risultano presenti anche i servizi igienici all'interno del Sub 11. Una zona di ridotte dimensioni del locale risulta composta da un'altezza inferiore ovvero 2,40 ml e come da disegno tecnico allegato.

Si accede al laboratorio Sub 11 da un piazzale e strada di viabilità del lotto interna scoperta identificata al SUB 2, tale Sub 2 di ampiezza 690,50 mq, risulta essere in comunione ed utilizzo ai SUB 11 e SUB 10, il SUB 10 risulta terzo alla procedura esecutiva. Antistante l'ingresso al SUB 11 vi è un portico ad uso esclusivo del SUB 11, tale portico risulta di superficie 35,50 mq.

La struttura e portico al SUB 11 risultano ben mantenuti ed in buono stato conservativo sia nella sua parte visiva che strutturale. Il CTU non riscontra anomalie a suo sopralluogo al fabbricato e struttura da evidenziare nella perizia.

Il fabbricato e SUB 11 risulta una struttura con pareti perimetrali con tamponature tradizionali in opera, struttura portante armata in cemento armato, e solaio sovrastante con lastre prefabbricate in CA.

Il laboratorio risulta munito di aperture e finestrature tipiche di fabbricati industriali, quindi poste in alto e di tipo in alluminio bianco con vetrocamera, inoltre gli ingressi al piano terra risultano gestiti con infissi in alluminio e più porte, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

I pavimenti sono di tipo industriale al quarzo, in buono stato conservativo e privi di rotture o crepe.

I servizi igienici sono completi, e muniti di boiler per l'acqua calda sanitaria.

Si accede al soppalco mediante una scala metallica ad una rampa di comodo accesso, il soppalco risulta composto da pannellature e pareti in sistema alluminio e vetro di facile rimozione nel caso. Lo stesso risulta al momento adibito ad ufficio e con affaccio verso il laboratorio su due lati.

Si precisa che il soppalco non risulta munito di autorizzazione comunale, lo stesso viste le caratteristiche, ampiezza e conformazione, risulta sanabile presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile.

Le pareti interne risultano verniciate e solaio, esternamente risultano trattate con intonaco e verniciate.

Gli impianti risultano funzionanti e su primo riscontro conformi, di fatto l'impianto elettrico.

Non vi è una vera e propria climatizzazione del locale ma la presenza di ventilatori meccanici a pale.

STATO DI OCCUPAZIONE

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il SUB 11 al momento del sopralluogo del CTU risultava occupato dal debitore il quale esercita un'attività commerciale all'interno del laboratorio artigianale.

Non vi insistono sul bene SUB 11 e sue pertinenze contratti d'affitto.

nessuna

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1979 al 28/02/1981	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	29/05/1981		3202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1981 al 01/10/2012	**** Omissis ****	PESCARA	09/09/1979	62	284
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GENTILE	28/02/1981	5635	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	16/03/1981		1600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2012 al 06/03/2026	**** Omissis ****	ATTO PER SENTENZA DI SEPARAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE PESCARA	01/10/2012	1325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	27/02/2023		1982
		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.

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Il CTU ricostruisce il ventennio del bene e con aggiornamento sino al 30.04.2026:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 30/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA A GRANZIA** derivante da APERTURA DIC REDITO

Iscritto a PESCARA il 07/07/2010

Reg. gen. 11710 - Reg. part. 2829

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO DE BERARDINIS

Data: 29/06/2010

N° repertorio: 28259

Note: nessuna

- **MUTUO A GARANZIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 17/06/2014

Reg. gen. 6327 - Reg. part. 822

Importo: € 165.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 247.500,00

Rogante: NOTAIO FAIETA

Data: 16/06/2014

N° repertorio: 16687

Note: nessuna

- **IPOTECA** derivante da AMMINISTRATIVA DELL'ADE RISCOSSIONE

Iscritto a PESCARA il 30/08/2018

Reg. gen. 11527 - Reg. part. 1680

Importo: € 164.039,50

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 328.079,00

Rogante: ADE

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1204

Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI SERVITU'**

Trascritto a PESCARA il 01/10/2003

Reg. gen. 14352 - Reg. part. 9884

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

Note: NESSUNA

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 19/11/2025

Reg. gen. 17446 - Reg. part. 12798

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: NESSUNA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazioni come da elenco sotto, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 2829 RG 11710 DEL 07/07/2010;

Costo cancellazione minor prezzo tra prezzo di aggiudicazione tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di spese fisse.

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 822 RG 6327 DEL 17/06/2014;

Costo cancellazione € 35,00

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1680 RG 11527 DEL 30/08/2018;

Costo cancellazione minor prezzo tra prezzo di aggiudicazione tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di spese fisse.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 12798 RG 17446 DEL 19/11/2025;

Costo cancellazione € 294,00

nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

Si inquadra per il LOTTO una condizione edile urbanistica come segue:

La zona e sottozona si collocano nel PRG ed NTA in cat. B, sottozona B2.

Rispetto quanto rilevato sui luoghi vi è corrispondenza nella destinazione trovata, edificato e condizioni dell'urbanizzato. Si rimanda per il dettaglio ai titoli edilizi come da accesso agli atti Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il CTU da regolare accesso agli atti svolto in data 02.04.2026 e chiuso in data 05.06.2026 ha acquisito i seguenti titoli che legittimano il fabbricato e SUB 11:

CONCESSIONE EDILIZIA N.59 DEL 2001 DEL 30.08.1994,
CONCESSIONE EDILIZIA N.53 DEL 1998 del 29.05.1998 SU PRATICA EDILIZIA N.142 DEL 1997,
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N.46 DEL 11.10.1999,
CONCESSIONE EDILIZIA N.136 DEL 2001 DEL 05.09.2000,
CONCESSIONE EDILIZIA N.42 DEL 2001 DEL 04.05.2001,
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTI ELETTRICI DEL 26.06.1998 PROT.2137,
CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 20.10.1998 PROT.6080,
AUTORIZZAZIONE DI ALLACCIO ALLA RETE IDRICA COMUNALE N.11 DEL 17.10.1995,
AUTORIZZAZIONE DI ALLACCIO ALLA RETE FOGNARIA N.11 DEL 17.10.1995,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

esiste corrispondenza fra lo stato rilevato dal CTU e lo stato autorizzato come riscontrato da accesso agli atti, fatta eccezione per il soppalco di 1,80 mq del quale nel paragrafo PRECISAZIONI si è riportato ogni dettaglio ai fini della regolarizzazione dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.



Da una ricerca del CTU si riscontra che al momento il condominio non è gestito da un amministratore condominiale se pure risultava presente ma dimissionario in data 18.10.2024, come da informazioni acquisite. Quindi le informazioni acquisite fanno riferimento all'ultima gestione presente e rimessa al CT datata sino al 31.12.2024.

Al 31.12.2024 vi risulta un saldo a credito di 459,60 euro.



Non risultano previste spese straordinarie per quanto acquisito dal CTU.

Il costo ordinario mensile del condominio è di 60,00 euro circa.

Si rimanda agli allegati.



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.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Spoltore (PE) - VIA MAIELLA 45, edificio Unico, scala -----, interno -----, piano T

LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore. L'immobile si colloca nel comune di Spoltore alla Via Maiella 4, posto nel perimetro della cittadina di Spoltore in una zona ad indirizzo sia residenziale che commerciale al dettaglio e parzialmente industriale. La zona risulta pianeggiante di facile accesso dalla Via principale SP20. Si accede quindi da una Via che immette verso il civico 45. Il laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza e provvisto di ulteriori sub che risultano terzi alla proc. esecutiva. Il fabbricato nel suo insieme risulta di carattere residenziale ai piani superiori, mentre al piano terra presenta al SUB 11 il laboratorio artigianale disposto su unico livello, oltre un piccolo soppalco interno posto limitrofo all'ingresso al SUB 11. La zona di Spoltore sul quale insiste il lotto risulta ben servita da strade comunali, quindi ben collegata anche alla viabilità principale e direttrici di collegamento con le città limitrofe e Pescara. Risulta inoltre il lotto ben visibile e di facile accesso. La zona presenta una distribuzione con carattere prettamente residenziale misto, oltre che commerciale di varia ampiezza dettaglio e media grandezza. I servizi nel raggio di 1 km risultano tutti presenti e garantiti, sia di prima necessità che secondaria. I mezzi comunali pubblici servono la zona mediante mezzi su gomma. Il fabbricato si compone di piani 3 del quale ai piani superiori vi insistono unità appartamento terze al procedimento esecutivo. Al piano terra troviamo al SUB 11 il laboratorio artigianale composto da un locale ampio unico disposto su un livello di 434,50 mq ed altezza di 4,55 ml e 5,05 ml, si rimanda al disegno tecnico, oltre ad un piccolo soppalco di 15,80 mq di altezza 2,50 ml. Risultano presenti anche i servizi igienici all'interno del Sub 11. Una zona di ridotte dimensioni del locale risulta composta da un'altezza inferiore ovvero 2,40 ml e come da disegno tecnico allegato. Si accede al laboratorio Sub 11 da un piazzale e strada di viabilità del lotto interna scoperta identificata al SUB 2, tale Sub 2 di ampiezza 690,50 mq, risulta essere in comunione ed utilizzo ai SUB 11 e SUB 10, il SUB 10 risulta terzo alla procedura esecutiva. Antistante l'ingresso al SUB 11 vi è un portico ad uso esclusivo del SUB 11, tale portico risulta di superficie 35,50 mq. La struttura e portico al SUB 11 risultano ben mantenuti ed in buono stato conservativo sia nella sua parte visiva che strutturale. Il CTU non riscontra anomalie a suo sopralluogo al fabbricato e struttura da evidenziare nella perizia. Il fabbricato e SUB 11 risulta una struttura con pareti perimetrali con tamponature tradizionali in opera, struttura portante armata in cemento armato, e solaio sovrastante con lastre prefabbricate in CA. Il laboratorio risulta munito di aperture e finestre tipiche di fabbricati industriali, quindi poste in alto e di tipo in alluminio bianco con vetrocamera, inoltre gli ingressi al piano terra risultano gestiti con infissi in alluminio e più porte, si rimanda al rilievo fotografico allegato. I pavimenti sono di tipo industriale al quarzo, in buono stato conservativo e privi di rotture o crepe. I servizi igienici sono completi, e muniti di boiler per l'acqua calda sanitaria. Si accede al soppalco mediante una scala

metallica ad una rampa di comodo accesso, il soppalco risulta composto da pannellature e pareti in sistema alluminio e vetro di facile rimozione nel caso. Lo stesso risulta al momento adibito ad ufficio e con affaccio verso il laboratorio su due lati. Si precisa che il soppalco non risulta munito di autorizzazione comunale, lo stesso viste le caratteristiche, ampiezza e conformazione, risulta sanabile presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile. Le pareti interne risultano verniciate e solaio, esternamente risultano trattate con intonaco e verniciate. Gli impianti risultano funzionanti e su primo riscontro conformi, di fatto l'impianto elettrico. Non vi è una vera e propria climatizzazione del locale ma la presenza di ventilatori meccanici a pale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 495, Sub. 11, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 331.200,00

LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore.

L'importo come determinato dovrà essere ridotto di una percentuale del 10% per libera contrattazione di mercato, oltre l'importo calcolato per la regolarizzazione del soppalco pari a 6200,00 euro che si trasforma in un'aggiunta del 2% al 10% già indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Spoltore (PE) - VIA MAIELLA 45, edificio Unico, scala -----, interno -----, piano T	441,60 mq	750,00 €/mq	€ 331.200,00	100,00%	€ 331.200,00
Valore di stima:					€ 331.200,00

Valore di stima: € 331.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	12,00	%

Valore finale di stima: € 291.456,00

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

eventuali chiarimenti.
ASTE
GIUDIZIARIE®

Roseto degli Abruzzi, li 03/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Marco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Spoltore (PE) - VIA MAIELLA 45, edificio Unico, scala -----, interno -----, piano T
LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore. L'immobile si colloca nel comune di Spoltore alla Via Maiella 4, posto nel perimetro della cittadina di Spoltore in una zona ad indirizzo sia residenziale che commerciale al dettaglio e parzialmente industriale. La zona risulta pianeggiante di facile accesso dalla Via principale SP20. Si accede quindi da una Via che immette verso il civico 45. Il laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza e provvisto di ulteriori sub che risultano terzi alla proc. esecutiva. Il fabbricato nel suo insieme risulta di carattere residenziale ai piani superiori, mentre al piano terra presenta al SUB 11 il laboratorio artigianale disposto su unico livello, oltre un piccolo soppalco interno posto limitrofo all'ingresso al SUB 11. La zona di Spoltore sul quale insiste il lotto risulta ben servita da strade comunali, quindi ben collegata anche alla viabilità principale e direttrici di collegamento con le città limitrofe e Pescara. Risulta inoltre il lotto ben visibile e di facile accesso. La zona presenta una distribuzione con carattere prettamente residenziale misto, oltre che commerciale di varia ampiezza dettaglio e media grandezza. I servizi nel raggio di 1 km risultano tutti presenti e garantiti, sia di prima necessità che secondaria. I mezzi comunali pubblici servono la zona mediante mezzi su gomma. Il fabbricato si compone di piani 3 del quale ai piani superiori vi insistono unità appartamento terze al procedimento esecutivo. Al piano terra troviamo al SUB 11 il laboratorio artigianale composto da un locale ampio unico disposto su un livello di 434,50 mq ed altezza di 4,55 ml e 5,05 ml, si rimanda al disegno tecnico, oltre ad un piccolo soppalco di 15,80 mq di altezza 2,50 ml. Risultano presenti anche i servizi igienici all'interno del Sub 11. Una zona di ridotte dimensioni del locale risulta composta da un'altezza inferiore ovvero 2,40 ml e come da disegno tecnico allegato. Si accede al laboratorio Sub 11 da un piazzale e strada di viabilità del lotto interna scoperta identificata al SUB 2, tale Sub 2 di ampiezza 690,50 mq, risulta essere in comunione ed utilizzo ai SUB 11 e SUB 10, il SUB 10 risulta terzo alla procedura esecutiva. Antistante l'ingresso al SUB 11 vi è un portico ad uso esclusivo del SUB 11, tale portico risulta di superficie 35,50 mq. La struttura e portico al SUB 11 risultano ben mantenuti ed in buono stato conservativo sia nella sua parte visiva che strutturale. Il CTU non riscontra anomalie a suo sopralluogo al fabbricato e struttura da evidenziare nella perizia. Il fabbricato e SUB 11 risulta una struttura con pareti perimetrali con tamponature tradizionali in opera, struttura portante armata in cemento armato, e solaio sovrastante con lastre prefabbricate in CA. Il laboratorio risulta munito di aperture e finestre tipiche di fabbricati industriali, quindi poste in alto e di tipo in alluminio bianco con vetrocamera, inoltre gli ingressi al piano terra risultano gestiti con infissi in alluminio e più porte, si rimanda al rilievo fotografico allegato. I pavimenti sono di tipo industriale al quarzo, in buono stato conservativo e privi di rotture o crepe. I servizi igienici sono completi, e muniti di boiler per l'acqua calda sanitaria. Si accede al soppalco mediante una scala metallica ad una rampa di comodo accesso, il soppalco risulta composto da pannellature e pareti in sistema alluminio e vetro di facile rimozione nel caso. Lo stesso risulta al momento adibito ad ufficio e con affaccio verso il laboratorio su due lati. Si precisa che il soppalco non risulta munito di autorizzazione comunale, lo stesso viste le caratteristiche, ampiezza e conformazione, risulta sanabile presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile. Le pareti interne risultano verniciate e solaio, esternamente risultano trattate con intonaco e verniciate. Gli impianti risultano funzionanti e su primo riscontro conformi, di fatto l'impianto elettrico. Non vi è una vera e propria climatizzazione del locale ma la presenza di ventilatori meccanici a pale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 495, Sub. 11, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE),

al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore. Si inquadra per il LOTTO una condizione edile urbanistica come segue: La zona e sottozona si collocano nel PRG ed NTA in cat. B, sottozona B2. Rispetto quanto rilevato sui luoghi vi è corrispondenza nella destinazione trovata, edificato e condizioni dell'urbanizzato. Si rimanda per il dettaglio ai titoli edilizi come da accesso agl'atti Comunale.

Prezzo base d'asta: € 291.456,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.456,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - VIA MAIELLA 45, edificio Unico, scala -----, interno -----, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 495, Sub. 11, Categoria C3	Superficie	441,60 mq
Stato conservativo:	LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore. Il fabbricato e SUB 11 si riscontra in buono stato conservativo e nelle sue parti interne ed esterne.		
Descrizione:	LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore. L'immobile si colloca nel comune di Spoltore alla Via Maiella 4, posto nel perimetro della cittadina di Spoltore in una zona ad indirizzo sia residenziale che commerciale al dettaglio e parzialmente industriale. La zona risulta pianeggiante di facile accesso dalla Via principale SP20. Si accede quindi da una Via che immette verso il civico 45. Il laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza e provvisto di ulteriori sub che risultano terzi alla proc. esecutiva. Il fabbricato nel suo insieme risulta di carattere residenziale ai piani superiori, mentre al piano terra presenta al SUB 11 il laboratorio artigianale disposto su unico livello, oltre un piccolo soppalco interno posto limitrofo all'ingresso al SUB 11. La zona di Spoltore sul quale insiste il lotto risulta ben servita da strade comunali, quindi ben collegata anche alla viabilità principale e direttrici di collegamento con le città limitrofe e Pescara. Risulta inoltre il lotto ben visibile e di facile accesso. La zona presenta una distribuzione con carattere prettamente residenziale misto, oltre che commerciale di varia ampiezza dettaglio e media grandezza. I servizi nel raggio di 1 km risultano tutti presenti e garantiti, sia di prima necessità che secondaria. I mezzi comunali pubblici servono la zona mediante mezzi su gomma. Il fabbricato si compone di piani 3 del quale ai piani superiori vi insistono unità appartamento terze al procedimento esecutivo. Al piano terra troviamo al SUB 11 il laboratorio artigianale composto da un locale ampio unico disposto su un livello di 434,50 mq ed altezza di 4,55 ml e 5,05 ml, si rimanda al disegno tecnico, oltre ad un piccolo soppalco di 15,80 mq di altezza 2,50 ml. Risultano presenti anche i servizi igienici all'interno del Sub 11. Una zona di ridotte dimensioni del locale risulta composta da un'altezza inferiore ovvero 2,40 ml e come da disegno tecnico allegato. Si accede al laboratorio Sub 11 da un piazzale e strada di viabilità del lotto interna scoperta identificata al SUB 2, tale Sub 2 di ampiezza 690,50 mq, risulta essere in comunione ed utilizzo ai SUB 11 e SUB 10, il SUB 10 risulta terzo alla procedura esecutiva. Antistante l'ingresso al SUB 11 vi è un portico ad uso esclusivo del SUB 11, tale portico risulta di superficie 35,50 mq. La struttura e portico al SUB 11 risultano ben mantenuti ed in buono stato conservativo sia nella sua parte visiva che strutturale. Il CTU non riscontra anomalie a suo sopralluogo al fabbricato e struttura da evidenziare nella perizia. Il fabbricato e SUB 11 risulta una struttura con pareti perimetrali con tamponature tradizionali in opera, struttura portante armata in cemento armato, e solaio sovrastante con lastre prefabbricate in CA. Il laboratorio risulta munito di aperture e finestre tipiche di fabbricati industriali, quindi poste in alto e di tipo in alluminio bianco con vetrocamera, inoltre gli ingressi al piano terra risultano gestiti con infissi in alluminio e piu' porte, si rimanda al rilievo fotografico allegato. I pavimenti sono di tipo industriale al quarzo, in buono stato conservativo e privi di rotture o crepe. I servizi igienici sono completi, e muniti di boiler per l'acqua calda sanitaria. Si accede al soppalco mediante una scala metallica ad una rampa di comodo accesso, il soppalco risulta composto da pannellature e pareti in sistema alluminio e vetro di facile rimozione nel caso. Lo stesso risulta al momento adibito ad ufficio e con affaccio verso il laboratorio su due lati. Si precisa che il soppalco non risulta munito di autorizzazione comunale, lo stesso viste le caratteristiche, ampiezza e conformazione, risulta sanabile presso il Comune mediante un PdC in Sanatoria e sua regolarizzazione anche presso il Genio Civile. Le pareti interne risultano verniciate e solaio, esternamente risultano trattate con intonaco e verniciate. Gli impianti risultano funzionanti e su primo riscontro conformi, di fatto l'impianto elettrico. Non vi è una vera e propria climatizzazione del locale ma la presenza di ventilatori meccanici a pale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	LABORATORIO ARITIGIANALE sito in Via Maiella n.45, Spoltore, 65010, (PE), al NCEU Fg.37 Part.495 SUB 11 del Comune di Spoltore. Il SUB 11 al momento del sopralluogo del CTU risultava occupato dal debitore il quale esercita un'attività commerciale all'interno del laboratorio artigianale. Non vi insistono sul bene SUB 11 e sue pertinenze contratti d'affitto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA A GRANZIA** derivante da APERTURA DIC REDITO

Iscritto a PESCARA il 07/07/2010

Reg. gen. 11710 - Reg. part. 2829

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO DE BERARDINIS

Data: 29/06/2010

N° repertorio: 28259

Note: nessuna

- **MUTUO A GARANZIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 17/06/2014

Reg. gen. 6327 - Reg. part. 822

Importo: € 165.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 247.500,00

Rogante: NOTAIO FAIETA

Data: 16/06/2014

N° repertorio: 16687

Note: nessuna

- **IPOTECA** derivante da AMMINISTRATIVA DELL'ADE RISCOSSIONE

Iscritto a PESCARA il 30/08/2018

Reg. gen. 11527 - Reg. part. 1680

Importo: € 164.039,50

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 328.079,00

Rogante: ADE

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1204

Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI SERVITU'**

Trascritto a PESCARA il 01/10/2003

Reg. gen. 14352 - Reg. part. 9884

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

Note: NESSUNA



- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 19/11/2025

Reg. gen. 17446 - Reg. part. 12798

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NESSUNA

