

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Plevano Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Geom. Plevano Antonio, con studio in Via San Pietro, 33 - 65013 - Città Sant'Angelo (PE), email antonio.plevano@geopec.it, Tel. 085 96 400, Fax 085 969 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ULDERICO DE CESARIS, 1

Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano di una palazzina residenziale.
Ubicato in zona semiperiferica della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ULDERICO DE CESARIS, 1

trattasi di posto auto scoperto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a est con Via Dante Alighieri, a sud con Via Ulderico De Cesaris a ovest con particella n.506.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,79 mq	75,90 mq	1	75,90 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	28,34 mq	28,34 mq	0,25	7,08 mq	0,00 m	
Cortile	33,17 mq	33,17 mq	0,18	5,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 747, Sub. 28 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 296,96 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	747	28		A2	1	5	88 mq	296,96 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NON VI SONO PRECISAZIONI DA EVIDENZIARE

PATTI

NON RISCONTRATI PATTI IN ESSERE

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si rivela in uno stato conservativo BUONO. Trattasi di unità destinata ad uso residenziale. Ubicata in zona semi periferica della città con rifiniture interne buone e dotata di impianto termico autonomo. Si trova al secondo piano di una palazzina.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'unità immobiliare riguardano l'area destinata a vano scala e locale ascensore e ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non documentata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata è ubicata all'interno di un condominio residenziale, essa si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. L'esposizione è a nord ed ovest, con ingresso da Ulderico De Cesaris. L'altezza interna è pari a mt. 2.70 e la distribuzione interna è realizzata in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. La pavimentazione interna è in grès per quanto riguarda la zona notte mentre in parquet nella zona giorno. Gli infissi interni in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono tipo in legno. L'impianto elettrico tipo sottotraccia. L'u.i.u. dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo e dispone di acqua calda idro-sanitaria. Il fabbricato è dotato altresì di impianto di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1997 al 30/09/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 30/09/1998 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NAPOLEONE	30/09/1998	153841	

Dal 30/06/2005 al 05/07/2017	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2003		
		Trascrizione			
Dal 05/07/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO MICHELE	05/07/2017	6089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 05/07/2017

Reg. gen. 10022 - Reg. part. 1454

Importo: € 105.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Pescara il 21/07/2005

Reg. gen. 12774 - Reg. part. 7631

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

Contro **** Omissis ****

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a PESCARA il 19/07/2017

Reg. gen. 10021 - Reg. part. 6985

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**

Trascritto a PESCARA il 19/07/2017

Reg. gen. 10020 - Reg. part. 6984

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

Contro **** Omissis ****

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE
DENUNCIA PRESENTATA IL 04/05/2004. VOL.

- **pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/02/2025

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 1927

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi per cancellare le pregiudizievoli sono euro 294,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca per un totale di euro 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Zone Residenziali di Completamento B1.
Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 72 del 5 giugno 1995 e successiva variante n. 89 del 15 ottobre 1997. Lo stesso è stato dichiarato abitabile in data 5 febbraio 1998 di cui al Prot. n. 2/98.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Verificata e accertata la conformità urbanistica e catastale con lo stato di fatto ad eccezione di lievi e non sostanziali modifiche interne.

Il CTU dà atto che, nell'ambito dell'incarico ricevuto allega le certificazioni degli impianti.

Allega altresì l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 6804100000039501 Validità 23/03/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 552,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.346,85

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a est con Via Dante Alighieri, a sud con Via Ulderico De Cesaris a ovest con particella n.506.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	12,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 747, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	747	8		C6	1	12	12 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NON VI SONO PRECISAZIONI DA EVIDENZIARE

PATTI

NON RISCONTRATI PATTI IN ESSERE

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di posto auto scoperto a confine con Via Ulderico De Cesaris,1.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'unità immobiliare riguardano l'area destinata a vano scala e locale ascensore e ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non documentata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata è ubicata all'esterno del condominio residenziale, a confine con Via Ulderico De Cesaris, 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1997 al 30/09/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/1998 al 30/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NAPOLEONE	30/09/1998	153841	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/06/2005 al 05/07/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2017	**** Omissis ****				
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO MICHELE	05/07/2017	6089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 05/07/2017
Reg. gen. 10022 - Reg. part. 1454
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 21/07/2005
Reg. gen. 12774 - Reg. part. 7631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a PESCARA il 19/07/2017
Reg. gen. 10021 - Reg. part. 6985
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a PESCARA il 19/07/2017
Reg. gen. 10020 - Reg. part. 6984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE
DENUNCIA PRESENTATA IL 04/05/2004. VOL.
- **pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/02/2025
Reg. gen. 2627 - Reg. part. 1927
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ECED. IL 18/02/2003 -

NORMATIVA URBANISTICA

Zone Residenziali di Completamento B1.
Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 72 del 5 giugno 1995 e successiva variante n. 89 del 15 ottobre 1997. Lo stesso è stato dichiarato abitabile in data 5 febbraio 1998 di cui al Prot. n. 2/98.

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1
Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 747, Sub. 28, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.392,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1	88,95 mq	960,00 €/mq	€ 85.392,00	100,00%	€ 85.392,00
Valore di stima:					€ 85.392,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1
trattasi di posto auto scoperto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 747, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1	12,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

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.

Città Sant'Angelo, li 22/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Plevano Antonio

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1
Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 747, Sub. 28, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zone Residenziali di Completamento B1. Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1
trattasi di posto auto scoperto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 747, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zone Residenziali di Completamento B1. Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 747, Sub. 28, Categoria A2	Superficie	88,95 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si rivela in uno stato conservativo BUONO. Trattasi di unità destinata ad uso residenziale. Ubicata in zona semi periferica della città con rifiniture interne buone e dotata di impianto termico autonomo. Si trova al secondo piano di una palazzina.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Ulderico De Cesaris, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 747, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di posto auto scoperto a confine con Via Ulderico De Cesaris,1.		
Descrizione:	trattasi di posto auto scoperto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			