

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carosella Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2025 del R.G.E.	19

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 178.200,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	20



All'udienza del 12/08/2025, il sottoscritto Ing. Carosella Leonardo, con studio in Via Trieste, 51 - 65010 - Pianella (PE), email ing.leonardocarosella@gmail.com, PEC leonardo.carosella@ingpec.eu, Tel. 085 9772267, Fax 085 9772267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Appartamento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Garage

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (costituito da un piano primo e un seminterrato), confina con scala condominiale, subalterno 4 (al piano primo) ed altri subalterni come da elaborato planimetrico allegato-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (al piano seminterrato), confina con sub 10, sub 12, sub 14 come da elaborato planimetrico allegato-

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,70 m	S1-1
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1993 al 15/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano S1-1
Dal 15/12/1993 al 02/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano s-1
Dal 02/03/1996 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,78 Piano S-1
Dal 10/07/2009 al 18/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 411,87

Piano S - 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1993 al 15/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano S1-1
Dal 15/12/1993 al 02/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano s-1
Dal 02/03/1996 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,78 Piano S-1
Dal 10/07/2009 al 18/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 953, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 411,87 Piano S - 1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	953	5		A2	3	5,5	108 mq	411,87 €	S1-1	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

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

ASTE GIUDIZIARIE	59	953	11	C6	4	16	e 18 mq	27,95 €	S1	
---------------------	----	-----	----	----	---	----	------------	---------	----	--

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Da quanto potuto accertare non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Da quanto potuto accertare non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al piano primo con annesso locale autoclave e localino Enel al piano seminterrato, risulta inserito in un contesto condominiale con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. tamponature e tramezzature in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, copertura a tetto. Da quanto visibile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad esclusione della sistemazione esterna oggetto di ripristino e riqualificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione locale Garage al piano seminterrato, risulta inserito in un contesto condominiale con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. tamponature e tramezzature in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, copertura a tetto. Da quanto visibile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad esclusione della sistemazione esterna oggetto di ripristino e riqualificazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Da quanto potuto accertare non risultano servitù a carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Da quanto potuto accertare non risultano servitù a carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al piano primo con annesso locale autoclave e localino Enel al piano seminterrato, risulta inserito in un contesto condominiale con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. tamponature e tramezzature in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, copertura a tetto. Da quanto visibile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad esclusione della sistemazione esterna oggetto di ripristino e riqualificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione locale Garage al piano seminterrato, risulta inserito in un contesto condominiale con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. tamponature e tramezzature in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, copertura a tetto. Da quanto visibile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad esclusione della sistemazione esterna oggetto di ripristino e riqualificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1993 al 15/12/1993	**** Omissis ****	Proprietario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1993 al 02/03/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO D'AMBROSIO	15/12/1993	237189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/1996 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Amicarelli	02/03/1996	65830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2009 al 18/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BUTA GRAZIA	10/07/2009	11761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1993 al 15/12/1993	**** Omissis ****	Proprietario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1993 al 02/03/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO D'AMBROSIO	15/12/1993	237189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/1996 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Amicarelli	02/03/1996	65830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2009 al 18/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BUTA GRAZIA	10/07/2009	11761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Iscrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Pescara il 18/06/2025

Reg. gen. 9083 - Reg. part. 6709

Quota: 1000/1000

Importo: € 63.837,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria allegata con tutti i dati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Iscrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Pescara il 18/06/2025

Reg. gen. 9083 - Reg. part. 6709

Quota: 1000/1000

Importo: € 63.837,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria allegata con tutti i dati.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione come ultimo provvedimento edilizio, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbansitica del Comune di di Penne (PE), risulta essere la Concessione Edilizia n 1377 - Pratica edilizia n. 646 - prot n. 13395 del 26/10/1993. L'agibilità con pratica n. 646 del 23/11/1993.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione come ultimo provvedimento edilizio, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbansitica del Comune di di Penne (PE), risulta essere la Concessione Edilizia n 1377 - Pratica edilizia n. 646 - prot n. 13395 del 26/10/1993. L'agibilità con pratica n. 646 del 23/11/1993.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione come ultimo provvedimento edilizio, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbansitica del Comune di di Penne (PE), risulta essere la Concessione Edilizia n 1377 - Pratica edilizia n. 646 - prot n. 13395 del 26/10/1993. L'agibilità con pratica n. 646 del 23/11/1993.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione come ultimo provvedimento edilizio, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Penne (PE), risulta essere la Concessione Edilizia n 1377 - Pratica edilizia n. 646 - prot n. 13395 del 26/10/1993. L'agibilità con pratica n. 646 del 23/11/1993.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Relativamente ai Vincoli Condominiali si segnala che l'Amministratrice di Condominio [REDACTED] ha fornito al C.T.U. la documentazione relativa a situazione versamenti; verbale di assemblea ordinaria che ricomprende anche il computo dei costi del rifacimento piazzale e relativi preventivi; computo metrico lavori; preventivo spese tecniche; planimetria inquadrando interventi e dettagli costruttivi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Relativamente ai Vincoli Condominiali si segnala che l'Amministratrice di Condominio [REDACTED] ha fornito al C.T.U. la documentazione relativa a situazione versamenti; verbale di assemblea ordinaria che ricomprende anche il computo dei costi del rifacimento piazzale e relativi preventivi; computo metrico lavori; preventivo spese tecniche; planimetria inquadrando interventi e dettagli costruttivi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1
Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 953, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 162.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 953, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1	108,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 162.000,00	100,00%	€ 162.000,00
Bene N° 2 - Garage Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
Valore di stima:					€ 178.200,00

Valore di stima: € 178.200,00

Valore finale di stima: € 178.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le unità Immobiliari oggetto di esecuzione, che costituiscono un unico lotto, rispetto ai provvedimenti edilizi citati in perizia, presentano abusi oggetto di sanatoria, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come evidenziato nelle autonome planimetrie redatte dal CTU. Le predette Sanatorie dovranno prevedere S.C.I.A. e/o Permesso di Costruire da preistruire con l'Ufficio Tecnico Comunale, per la corretta valutazione della sanzione che dovrebbe rientrare all'interno degli €.2000, prestazioni professionali di progettazione circa € 3000, variazione catastale per circa € 1000. L'eventuale ulteriore Agibilità si dovrà concordare con l'Ufficio Tecnico, a tempo debito, dopo aver ottenuto le sanatorie e di conseguenza presuntivamente per un costo di circa € 1500. A riguardo della problematica della sistemazione esterna, il C.T.U. ed il Custode hanno interagito con il responsabile dell'Ufficio tecnico Ing. Piero ANTONACCI, il quale ha riferito che il versante ove insiste l'intero plesso edilizio che comprendono le unità oggetto di esecuzione, è un versante che ha movimenti franosi. L'Amministratrice di Condominio [REDACTED] nella trasmissione degli atti che attestano preventivamente i costi delle lavorazioni e spese tecniche del piazzale esterno (vedasi allegati, ancora nella fase della preventivazione e senza un titolo edilizio), ha dichiarato che non ha mai ricevuto da parte del Comune di Penne (PE) dichiarazioni di inagibilità totale o parziale dell'intero fabbricato sito in Via Monte Bertona n.2/A.

Tutto quanto ciò elencato si invita il Custode ed il Giudice a valutare attentamente quanto riportato in perizia e nel caso valutare eventuali approfondimenti ed integrazioni.

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.

Pianella, li 01/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carosella Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Decreto fissazione udienza;
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso del Custode del 06/09/2025;
- ✓ Altri allegati - Verabale del 28/11/2025;
- ✓ Altri allegati - Verbale dell'11/12/2025;
- ✓ Altri allegati - Visure storiche per immobile;
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria;
- ✓ Altri allegati - Estratto dell'atto di matrimonio;
- ✓ Altri allegati - planimetria scala 1:2000;
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico scala 1:500;
- ✓ Altri allegati - piantine catastali;
- ✓ Altri allegati - elaborati grafici ultimo provvedimento edilizio comunale ed autonome planimetrie con evidenza parti da sanare;
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica;
- ✓ Altri allegati - mail da cui si evince la convocazione di assemblea e risposta alla convocazione di assemblea, mail del 12/12/2025 dell'Ammnistratrice [REDACTED] con verbale di assemblea, situazione versamenti, preventivo spese tecniche, preventivo lavori [REDACTED], Planimetri dettagli;
- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia n. 1377 - Pratica edile n. 646 - prot. 13395 del 26/11/1993;
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione agibilità - pratican. 646 del 25/11/1993.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1
Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 953, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione come ultimo provvedimento edilizio, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Penne (PE), risulta essere la Concessione Edilizia n. 1377 - Pratica edilizia n. 646 - prot n. 13395 del 26/10/1993. L'agibilità con pratica n. 646 del 23/11/1993.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 953, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione come ultimo provvedimento edilizio, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Penne (PE), risulta essere la Concessione Edilizia n. 1377 - Pratica edilizia n. 646 - prot n. 13395 del 26/10/1993. L'agibilità con pratica n. 646 del 23/11/1993.

Prezzo base d'asta: € 178.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 953, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al piano primo con annesso locale autoclave e localino Enel al piano seminterrato, risulta inserito in un contesto condominiale con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. tamponature e tramezzature in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, copertura a tetto. Da quanto visibile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad esclusione della sistemazione esterna oggetto di ripristino e riqualificazione.		
Descrizione:	Appartamento		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Penne (PE) - Monte Bertona, 2A, 65017, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 953, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione locale Garage al piano seminterrato, risulta inserito in un contesto condominiale con tre piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. tamponature e tramezzature in mattoni forati, intonaci e tinteggiatura, copertura a tetto. Da quanto visibile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad esclusione della sistemazione esterna oggetto di ripristino e riqualificazione.		
Descrizione:	Garage		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO 1-S1

Iscrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Pescara il 18/06/2025

Reg. gen. 9083 - Reg. part. 6709

Quota: 1000/1000

Importo: € 63.837,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria allegata con tutti i dati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - MONTE BERTONA, 2A, 65017, PIANO S1

Iscrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Pescara il 18/06/2025

Reg. gen. 9083 - Reg. part. 6709

Quota: 1000/1000

Importo: € 63.837,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria allegata con tutti i dati.