

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nardo Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
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.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.488,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 25/02/2025, il sottoscritto Geom. Di Nardo Ivano, con studio in Via Tiburtina, 8 - 65100 - Pescara (PE), email ivano.dinardo@libero.it, PEC ivano.di.nardo@geopec.it, Tel. 085 43 12 569, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Penne (PE) - Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°, piano T-1°-2°

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato da cielo a terra facente parte di un piccolo agglomerato tipico del centro storico del Comune di Penne (PE), ubicato in Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un piccolo vicolo racchiuso tra gli edifici esistenti ed è posto nel centro storico del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 17/03/2025 e 18/03/2025 con l'ausilio del Custode Giudiziario Dott. Ivano Marchegiani è stato effettuato l'accesso al bene. In tale occasione si è presa visione dell'immobile assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Penne (PE) - Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°, piano T-1°-2°

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 comunione legale dei beni.

Nell'estratto dell'atto di matrimonio non vi sono annotazioni a margine riguardo al regime patrimoniale, pertanto i coniugi erano da ritenersi all'epoca dell'acquisto dell'immobile in regime di comunione legale (vedi all. n. 6).

Si tratta comunque di bene posto in vendita per l'intero.

CONFINI

Abitazione nel complesso a confine con Vico 2° di Via Scesa De Dura, unità immobiliare di cui alla p.lla 171 sub. 6 graffata con 170 sub. 9, Vico 3° di Via Scesa De Dura, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,56 m	T-1°
Abitazione	27,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,95 m	2°
Locale di sgombero	22,00 mq	29,00 mq	0,60	17,40 mq	2,13 m	2°
Totale superficie convenzionale:				118,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,40 mq		

Abitazione su tre livelli, terra - primo - secondo, avente accesso da Vico 2° di Via Scesa De Dura composta da cucina, bagno, soggiorno e disimpegno al primo piano, camera, piccolo ripostiglio e locale di sgombero al secondo piano. L'ingresso è al piano terra, i vari piani sono collegati da gradinate interne, quella tra i piani primo-secondo è in legno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2004 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 362, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 32,54 Piano 2
Dal 30/12/2004 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 362, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 27 Rendita € 62,75 Piano T
Dal 30/12/2004 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 361, Sub. 6 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 81,34 Piano 1-2 Graffato 362 sub. 2
Dal 13/01/2006 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 170, Sub. 11 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 32,54 Piano 2
Dal 13/01/2006 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 170, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 27 Rendita € 62,75 Piano T
Dal 13/01/2006 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 170, Sub. 7 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 81,34 Piano 1-2 Graffato 170 sub. 8
Dal 11/03/2010 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 170, Sub. 12 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 369,27 Piano T-1-2
Dal 01/10/2010 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 170, Sub. 12 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 369,27 Piano T-1-2

L'unità immobiliare in oggetto risultava censita in catasto fabbricati in epoca antecedente al ventennio in esame con i seguenti identificativi: foglio 61 p.lla 361 sub. 6 graffata con p.lla 362 sub. 2, p.lla 362 sub. 1, p.lla 362 sub. 3.

A seguito di variazione d'ufficio del 13/01/2006 prot. 4268 per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO

MAPPE, l'unità immobiliare assumeva i seguente identificativi: p.lla 170 sub. 7 graffata con p.lla 170 sub. 8, p.lla 170 sub. 10, p.lla 170 sub. 11.

Con denuncia di variazione n. 51502 del 11/03/2010 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE viene costituita in catasto fabbricati l'u.i. oggetto della presente procedura: p.lla 170 sub. 12 cat. A/3 CL. 3 VANI 5,5.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	170	12		A3	3	5,5	125 mq	369,27 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

In base alle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PRECISAZIONI

Presso il Comune di Penne è stata richiesta la documentazione edilizia attestante la regolarità del bene in oggetto.

Si precisa che una porzione del bene al secondo piano adibita a camera è in realtà un locale di sgombero secondo quanto riportato nella planimetria catastale e nel progetto rinvenuto (vedasi allegati nn. 5-7 e foto n. 13).

PATTI

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata occupata.

L'accesso al bene ubicato nel centro storico avviene da un piccolo vicolo denominato VICO 2° intersecante Via Scesa De Dura (vedi foto nn. 4-3-1).

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è posta in un fabbricato di antica costruzione tipica del centro storico del paese. Le condizioni del bene sono mediocri, sono presenti fenomeni di condense sulle pareti e tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

Non sono stati rinvenuti elaborati grafici che dimostrino la rappresentazione delle parti comuni. L'abitazione ha accesso autonomo direttamente dal vicolo comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accesi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento composto da piano terra (ingresso) primo e secondo, facente parte di un fabbricato di remota costruzione avente struttura in muratura, copertura a tetto, solai si presume in laterizio e ferro, tramezzature in laterizio. Le pareti esterne sono al grezzo, quelle interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono sottotraccia, l'unità è fornita di caldaia a gas con radiatori in ghisa, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno, infissi in legno, pavimenti in monocottura/gres o similare, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare, la scala interna tra piano terra e primo e rivestita in marmo (foto n. 5), quella tra piano primo e secondo è in legno (foto nn. 7-8-12).

Il bene si presenta in mediocri condizioni (vedasi documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è occupata dalla debitrice esecutata e suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2004 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Paoni Saccone	26/08/1970	42234	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/10/1970	11584	9283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2010 al 30/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampietro Daniela	01/10/2010	7182	5098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/10/2010	16603	9590
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento del 30/12/2024 r.p. 14452.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto. Si precisa che la certificazione notarile completa la storia ventennale riportando anche l'ultimo titolo antecedente al periodo in esame costituito dall'atto di compravendita del 26/08/1970 rep. 42234 per Notaio A. Paoni Saccone trascritto a Teramo il 01/10/1970 al r.p. n. 9283.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 04/10/2010
Reg. gen. 16604 - Reg. part. 4042
Quota: 1/1
Importo: € 127.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA C.F. 00391250693

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 30/12/2024
Reg. gen. 19957 - Reg. part. 14452
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di SUMMER SPV S.R.L. C.F. 05128970265

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Serv. di Pubblicità Immobiliare, alla data attuale, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente corrispondere per la loro annotazione gli importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare:

iscrizione r.p. n. 4042/2010 € 35,00 (ipoteca volontaria);
trascrizione r.p. n. 14452/2024 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la particella 170, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato ricadente secondo le previsioni del PRG in ZONA A/1 - CENTRO STORICO E RECUPERO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato di remota costruzione ricadente nell'area del centro storico.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Penne è emerso che per l'abitazione in oggetto è stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

permesso di costruire n. 5953 del 12/04/2010.

Non risultano certificati di agibilità.

In base alle verifiche eseguite, si dichiara lo stato dei luoghi conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (PdC n. 5953 del 12/04/2010).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare non è soggetta a condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico bene.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Penne (PE) - Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°, piano T-1°-2°
Porzione di fabbricato da cielo a terra facente parte di un piccolo agglomerato tipico del centro storico del Comune di Penne (PE), ubicato in Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un piccolo vicolo racchiuso tra gli edifici esistenti ed è posto nel centro storico del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 170, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.040,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed unita ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Penne (PE) - Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°, piano T-1°-2°	118,40 mq	600,00 €/mq	€ 71.040,00	100,00%	€ 71.040,00
Valore di stima:					€ 71.040,00

Valore di stima: € 71.040,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Assenza di garanzia per vizi e stato generale.	5,00	%

Valore finale di stima: € 67.488,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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

Pescara, li 15/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Nardo Ivano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria della unità immobiliare
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verifica ipotecaria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Penne (PE) - Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°, piano T-1°-2°
Porzione di fabbricato da cielo a terra facente parte di un piccolo agglomerato tipico del centro storico del Comune di Penne (PE), ubicato in Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un piccolo vicolo racchiuso tra gli edifici esistenti ed è posto nel centro storico del paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 170, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 170, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato ricadente secondo le previsioni del PRG in ZONA A/1 - CENTRO STORICO E RECUPERO.

Prezzo base d'asta: € 67.488,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.488,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Penne (PE) - Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 170, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	118,40 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è posta in un fabbricato di antica costruzione tipica del centro storico del paese. Le condizioni del bene sono mediocri, sono presenti fenomeni di condense sulle pareti e tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato da cielo a terra facente parte di un piccolo agglomerato tipico del centro storico del Comune di Penne (PE), ubicato in Via Scesa De Dura n. 4 Vico 2°. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un piccolo vicolo racchiuso tra gli edifici esistenti ed è posto nel centro storico del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione è occupata dalla debitrice esecutata e suoi familiari.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 04/10/2010

Reg. gen. 16604 - Reg. part. 4042

Quota: 1/1

Importo: € 127.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA C.F. 00391250693

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 30/12/2024

Reg. gen. 19957 - Reg. part. 14452

Quota: 1/1

Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di SUMMER SPV S.R.L. C.F. 05128970265