



## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Saia Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	7
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	8
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	8
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	10
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro).....	10
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	10

<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	16
Parti Comuni.....	16

<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	19
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....	22

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	24
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	25
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	27
<b>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	27
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	27
Regolarità edilizia .....	27
<b>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	27
<b>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	28
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	29
<b>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	29
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto Unico .....</b>	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.079,15 .....</b>	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
<b>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	38
<b>Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	39
<b>Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro) .....</b>	40



In data 09/06/2025, il sottoscritto Arch. Saia Filippo, con studio in Corso Umberto, 44 - Pescara (PE), email filippo.saia.fs@gmail.com, PEC filippo.saia@archiworldpec.it, Tel. 085 4224007, Fax 085 375254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

DESCRIZIONE



**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Locale deposito posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza ed accessibile esclusivamente attraverso contiguo locale commerciale - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

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



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Locale commerciale posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza con contiguo locale ad uso deposito - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.



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



**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Area urbana di natura pertinenziale rispetto alle unità immobiliari aventi destinazione d'uso di deposito e locale commerciale comprese nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto, sita in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

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

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Il creditore precedente ha optato per l'esclusivo deposito di certificazione notarile sostitutiva - non risultando estratti catastali - che tra l'altro evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, con dati catastali attuali immutati (in base alle visure storiche acquisite).

#### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Il creditore precedente ha optato per l'esclusivo deposito di certificazione notarile sostitutiva - non risultando estratti catastali - che tra l'altro evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, con dati catastali attuali immutati (in base alle visure storiche acquisite).

#### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Il creditore precedente ha optato per l'esclusivo deposito di certificazione notarile sostitutiva - non risultando estratti catastali - che tra l'altro evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, con dati catastali attuali immutati (in base alle visure storiche acquisite).

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedasi relazione notarile in atti, oltre estratto dell'atto di matrimonio (Allegato D).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedasi relazione notarile in atti, oltre estratto dell'atto di matrimonio (Allegato D).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedasi relazione notarile in atti, oltre estratto dell'atto di matrimonio (Allegato D).

## CONFINI

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Nel complesso il lotto in esame confina con strada privata, distacco verso Via Verrotti, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o aventi causa.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Nel complesso il lotto in esame confina con strada privata, distacco verso Via Verrotti, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o aventi causa.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Nel complesso il lotto in esame confina con strada privata, distacco verso Via Verrotti, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o aventi causa.

### CONSISTENZA

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	185,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						<b>205,00 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>						<b>0,00 %</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>205,00 mq</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- la superficie netta è stata desunta dal dato della visura catastale che, decurtata del 10%, date le caratteristiche dell'immobile, identifica statisticamente la superficie netta (Allegato B);
- l'altezza interna, misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio, varia da un minimo di ca. ml. 3,10 ad un massimo di ca. ml. 3,45

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

	Netta	Lorda		e		
Magazzino	123,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>136,00 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>		<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>136,00 mq</b>			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- la superficie netta è stata desunta dal dato della visura catastale che, decurtata del 10%, date le caratteristiche dell'immobile, identifica statisticamente la superficie netta (Allegato B);
- l'altezza interna, misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio, corrisponde a ca. ml. 3,45

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	102,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>102,00 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>		<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>102,00 mq</b>			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 976, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 180 Superficie catastale 205 mq Rendita € 576,37 Piano 1S

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2003 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 976, Sub. 7 Categoria C1 Cl.9, Cons. 135 Superficie catastale 136 mq Rendita € 3.862,58 Piano 1S

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2006 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 976, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 159
Dal 25/01/2007 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 976, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 102

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	72	976	6		C2	3	180 mq	205 mq mq	576,37 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra le coordinate catastali esposte e quelle esplicite nell'atto di pignoramento. Relativamente alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la corrispondente planimetria catastale il sottoscritto ha riscontrato difformità inerenti (Allegato B):

- la mancanza di tramezzi di partizione interna e di delimitazione rispetto al contiguo sub 7 (locale commerciale), come da comparazione con la planimetria esplicativa dello stato di fatto (Allegato P); oltre a generalizzate incongruenze riguardanti quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Inoltre si precisa che l'altezza interna, indicata in planimetria pari a ml. 3,45, limitatamente ad alcune porzioni risulta pari a ca. ml. 3,10 ma, in sede di sopralluogo, non è stato possibile verificare se detti gradienti di quota siano di natura strutturale, ovvero siano correlati alla presenza di controsoffitte, come visivamente

evidenziato dalle foto allegate (Allegato L).

Sarà pertanto necessario procedere ai relativi adeguamenti.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	976	7		C1	9	135 mq	135 mq	3862,58 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra le coordinate catastali esposte e quelle esplicitate nell'atto di pignoramento. Relativamente alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi - come planimetria esplicativa dello stato di fatto (Allegato P) - e la relativa planimetria catastale il sottoscritto ha riscontrato difformità inerenti (Allegato B):

- la specifica destinazione d'uso, risultando catastalmente ancora un locale espositivo e non un locale artigianale;
- la mancanza di tramezzi di delimitazione rispetto al contiguo locale commerciale;
- la differente articolazione planimetrica interna, rappresentata come da precedente concessione edilizia n° 4557 del 21/5/2003 ed evidentemente non aggiornata alla situazione di fatto, corrispondente alle previsioni progettuali di cui alla D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007 (Allegato G);

oltre a generalizzate incongruenze riguardanti quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Sarà pertanto necessario procedere ai relativi adeguamenti.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	976	10		F1			102 mq	102 mq	T	

Sussiste corrispondenza tra le coordinate catastali esposte (Allegato B) e quelle esplicitate nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Le operazioni peritali d'Ufficio, a seguito del deposito del verbale di accettazione e giuramento del 13/6/2025 (Allegato A), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- acquisizione documentazione catastale in data 28/6/2025, articolata come in appresso (Allegato B):

\* stralcio di mappa;

\* elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

\* visure storiche per immobile;

\* planimetrie catastali, limitatamente ai subalterni 6 e 7 non essendo disponibile la planimetria del Sub 10 (area urbana);

- richiesta in data 20/6/2025 e successiva acquisizione del titolo di provenienza degli immobili oggetto di procedura, ovvero atto di compravendita del 14/2/2007 (Allegato C);

- richiesta in data 30/6/2025 e successiva acquisizione di estratto dell'atto di matrimonio e Certificato di Residenza / Stato Civile (Allegato D);

- acquisizione, previa formale richiesta a mezzo p.e.c. del 30/6/2025, di contratto di locazione commerciale in data 1/2/2021 (Allegato E);

- in data 3/7/2025 accesso presso gli immobili di procedura, eseguito congiuntamente al nominato Custode giudiziario e tra l'altro finalizzato alle verifiche tecniche di rito con esecuzione di documentazione fotografica, come da relativo verbale (Allegato F);

- acquisizione di documentazione tecnico-amministrativa inerente gli immobili oggetto di procedura, previa formale istanza di accesso agli atti rivolta ai competenti uffici tecnici comunali in data 3/7/2025 (Allegato G).

Nelle more il sottoscritto, oltre al deposito telematico delle richieste note preliminari (Allegato H), procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, meglio esplicitati nella presente disamina, segnalando infine che la check-list veniva telematicamente depositata dallo stesso Custode giudiziario (Allegato I).

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Le operazioni peritali d'Ufficio, a seguito del deposito del verbale di accettazione e giuramento del 13/6/2025 (Allegato A), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- acquisizione documentazione catastale in data 28/6/2025, articolata come in appresso (Allegato B):

\* stralcio di mappa;

\* elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

\* visure storiche per immobile;

\* planimetrie catastali, limitatamente ai subalterni 6 e 7 non essendo disponibile la planimetria del Sub 10 (area urbana);

- richiesta in data 20/6/2025 e successiva acquisizione del titolo di provenienza degli immobili oggetto di

procedura, ovvero atto di compravendita del 14/2/2007 (Allegato C);

- richiesta in data 30/6/2025 e successiva acquisizione di estratto dell'atto di matrimonio e Certificato di Residenza / Stato Civile (Allegato D);

- acquisizione, previa formale richiesta a mezzo p.e.c. del 30/6/2025, di contratto di locazione commerciale in data 1/2/2021 (Allegato E);

- in data 3/7/2025 accesso presso gli immobili di procedura, eseguito congiuntamente al nominato Custode giudiziario e tra l'altro finalizzato alle verifiche tecniche di rito con esecuzione di documentazione fotografica, come da relativo verbale (Allegato F);

- acquisizione di documentazione tecnico-amministrativa inerente gli immobili oggetto di procedura, previa formale istanza di accesso agli atti rivolta ai competenti uffici tecnici comunali in data 3/7/2025 (Allegato G).

Nelle more il sottoscritto, oltre al deposito telematico delle richieste note preliminari (Allegato H), procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, meglio esplicitati nella presente disamina, segnalando infine che la check-list veniva telematicamente depositata dallo stesso Custode giudiziario (Allegato I).

### BENE N° 3 AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Le operazioni peritali d'Ufficio, a seguito del deposito del verbale di accettazione e giuramento del 13/6/2025 (Allegato A), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- acquisizione documentazione catastale in data 28/6/2025, articolata come in appresso (Allegato B):

\* stralcio di mappa;

\* elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

\* visure storiche per immobile;

\* planimetrie catastali, limitatamente ai subalterni 6 e 7 non essendo disponibile la planimetria del Sub 10 (area urbana);

- richiesta in data 20/6/2025 e successiva acquisizione del titolo di provenienza degli immobili oggetto di procedura, ovvero atto di compravendita del 14/2/2007 (Allegato C);

- richiesta in data 30/6/2025 e successiva acquisizione di estratto dell'atto di matrimonio e Certificato di Residenza / Stato Civile (Allegato D);

- acquisizione, previa formale richiesta a mezzo p.e.c. del 30/6/2025, di contratto di locazione commerciale in data 1/2/2021 (Allegato E);

- in data 3/7/2025 accesso presso gli immobili di procedura, eseguito congiuntamente al nominato Custode giudiziario e tra l'altro finalizzato alle verifiche tecniche di rito con esecuzione di documentazione fotografica, come da relativo verbale (Allegato F);

- acquisizione di documentazione tecnico-amministrativa inerente gli immobili oggetto di procedura, previa formale istanza di accesso agli atti rivolta ai competenti uffici tecnici comunali in data 3/7/2025 (Allegato G).

Nelle more il sottoscritto, oltre al deposito telematico delle richieste note preliminari (Allegato H), procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, meglio esplicitati nella presente disamina, segnalando infine che la check-list veniva telematicamente depositata dallo stesso Custode giudiziario (Allegato I).

### PATTI

### BENE N° 1 DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE  
CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati, a meno di quanto evidenziato nell'atto di compravendita in data 14/2/2007 nel quale tra l'altro si legge (Allegato C): "... Viene convenuto ed accettato tra le parti che l'area riportata in catasto al foglio 72 particella 792 subalterno 10 potrà essere utilizzata esclusivamente per la lavorazione e sosta momentanea dei mezzi e non per deposito macchine accidentate ..."

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE  
CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Lo stato conservativo risulta discreto in relazione alla destinazione d'uso, come complessivamente evidenziato dalla documentazione fotografica eseguita (Allegato L).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Lo stato conservativo risulta discreto in relazione alla destinazione d'uso, come complessivamente evidenziato dalla documentazione fotografica eseguita (Allegato L).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE  
CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Lo stato conservativo risulta ordinario come complessivamente evidenziato dalla documentazione fotografica eseguita (Allegato L).

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE  
CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

In merito alle parti comuni l'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno eseguito acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - precisa quanto segue: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo ... con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile ... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto: che il subalterno 1 della particella 976 del foglio 72, che identifica parte dell'area scoperta ed il vano scala esterno al fabbricato con relativi ballatoi ai piani terra e primo, è di proprietà comune ai soli subalterni 2 e 5 della particella 976 ed il tutto come meglio contornato in colore giallo nella piantina che trovasi allegata ad atto a mio rogito del 9 giugno 2006 n. 95472 di repertorio ..." (Allegato C).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

In merito alle parti comuni l'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno esegutato acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - precisa quanto segue: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo ... con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile ... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto: che il subalterno 1 della particella 976 del foglio 72, che identifica parte dell'area scoperta ed il vano scala esterno al fabbricato con relativi ballatoi ai piani terra e primo, è di proprietà comune ai soli subalterni 2 e 5 della particella 976 ed il tutto come meglio contornato in colore giallo nella piantina che trovasi allegata ad atto a mio rogito del 9 giugno 2006 n. 95472 di repertorio ..." (Allegato C).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

In merito alle parti comuni l'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno esegutato acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - precisa quanto segue: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo ... con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile ... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto: che il subalterno 1 della particella 976 del foglio 72, che identifica parte dell'area scoperta ed il vano scala esterno al fabbricato con relativi ballatoi ai piani terra e primo, è di proprietà comune ai soli subalterni 2 e 5 della particella 976 ed il tutto come meglio contornato in colore giallo nella piantina che trovasi allegata ad atto a mio rogito del 9 giugno 2006 n. 95472 di repertorio ..." (Allegato C).

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Nell'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno esegutato acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - tra l'altro si legge: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, con ogni diritto inherente a quanto venduto, adiacenze e pertinenze, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente esistenti ..." (Allegato C).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17  
(CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Nell'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno esegutato acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - tra l'altro si legge: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, con ogni diritto inherente a quanto venduto, adiacenze e pertinenze, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente esistenti ..." (Allegato C).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Nell'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno esecutato acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - tra l'altro si legge: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, con ogni diritto inherente a quanto venduto, adiacenze e pertinenze, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente esistenti ... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto: ... che sulla corte individuata in catasto fabbricati al foglio 72 particella 976 subalterno 9 grava una servitù di passaggio con qualunque mezzo ed anche a piedi che partendo dalla via Verrotti raggiunge la corte individuata in catasto fabbricati al foglio 72 particella 976 subalterno 10 ..." (Allegato C).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Sulla scorta delle verifiche visive esperite sui luoghi, con riserva rispetto a più analitici accertamenti, risultano le caratteristiche costruttive in appresso:

- Str. verticali: in cemento armato;
- Solai: in latero cemento;
- Copertura fabbricato: a falde con manto di protezione verosimilmente in laterizio;
- Pareti u.i.: pareti perimetrali controterra in c.a., parete di ingresso in muratura;
- Pavimentazione interna: in massetto cementizio;
- Infissi esterni: non presenti;
- Infissi interni: non presenti;
- Impianto elettrico: del tipo con quadri e canaline a vista;
- Impianto termico: non presente;
- Impianto idrico: non presente.

Dette caratteristiche, complessivamente definibili in stato d'uso discreto in relazione alla destinazione d'uso, risultano nel complesso visivamente evidenziate dalle allegate foto nn. 1/18 (Allegato L).

### BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Sulla scorta delle verifiche visive esperite sui luoghi, con riserva rispetto a più analitici accertamenti, risultano le caratteristiche costruttive in appresso:

- Str. verticali: in cemento armato;
- Solai: in latero cemento;
- Copertura fabbricato: a falde con manto di protezione verosimilmente in laterizio;
- Pareti u.i.: pareti perimetrali controterra in c.a., parete di ingresso in muratura, pareti locali interni prevalentemente in cartongesso;
- Pavimentazione interna: in massetto cementizio, ovvero piastrelle in corrispondenza dell'ufficio e dei servizi;
- Infissi esterni: a telaio metallico;
- Infissi interni: del tipo economico;
- Impianto elettrico: del tipo con quadri e canaline a vista, a meno dei locali ad uso ufficio dove risulta sotto-traccia;
- Impianto termico: non presente;
- Impianto idrico: del tipo sotto-traccia.

Dette caratteristiche, complessivamente definibili in stato d'uso discreto in relazione alla destinazione d'uso, risultano nel complesso visivamente evidenziate dalle allegate foto nn. 1/18 (Allegato L).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Trattasi di area esterna pavimentata in discreto stato d'uso, come visivamente evidenziate dalle allegate foto nn. 1/3 (Allegato L).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

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

In merito al contratto di locazione commerciale rilevato (Allegato E), il sottoscritto precisa che:

- la relativa interrogazione degli uffici di competenza - datata 14/7/2025 - nella sezione inherente i dati catastali, evidenzia esclusivamente il sub 7 e non anche i Sub 6 e 10 comunque esplicitati nel contratto medesimo;
- la durata è fissata in anni 9 (nove) a decorrere dal 1/2/2021, con tacito rinnovo alle medesime condizioni in difetto di disdetta.

Al riguardo si evidenzia infine che, sulla scorta di stima del valore locativo del 17/7/2025 (vedasi documentazione in atti), il Giudice dell'esecuzione - "... considerato che dalla relazione di stima si desume che il contratto di locazione prevede un prezzo corrispettivo inferiore di oltre un terzo rispetto al canone congruo ..." - con provvedimento del 21/7/2025 ordinava il rilascio dell'immobile nel termine di 60 giorni dalla richiesta "... salva la facolta` , fino alla vendita, di consentire al conduttore di permanere presso il bene, integrando il corrispettivo della locazione ..." (vedasi documentazione in atti).

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

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

In merito al contratto di locazione commerciale rilevato (Allegato E), il sottoscritto precisa che:

- la relativa interrogazione degli uffici di competenza - datata 14/7/2025 - nella sezione inherente i dati catastali, evidenzia esclusivamente il sub 7 e non anche i Sub 6 e 10 comunque esplicitati nel contratto medesimo;
- la durata è fissata in anni 9 (nove) a decorrere dal 1/2/2021, con tacito rinnovo alle medesime condizioni in difetto di disdetta.

Al riguardo si evidenzia infine che, sulla scorta di stima del valore locativo del 17/7/2025 (vedasi documentazione in atti), il Giudice dell'esecuzione - "... considerato che dalla relazione di stima si desume che il contratto di locazione prevede un prezzo corrispettivo inferiore di oltre un terzo rispetto al canone congruo ..." - con provvedimento del 21/7/2025 ordinava il rilascio dell'immobile nel termine di 60 giorni dalla richiesta "... salva la facolta` , fino alla vendita, di consentire al conduttore di permanere presso il bene, integrando il corrispettivo della locazione ..." (vedasi documentazione in atti).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

In merito al contratto di locazione commerciale rilevato (Allegato E), il sottoscritto precisa che:

- la relativa interrogazione degli uffici di competenza - datata 14/7/2025 - nella sezione inerente i dati catastali, evidenzia esclusivamente il sub 7 e non anche i Sub 6 e 10 comunque esplicitati nel contratto medesimo;
- la durata è fissata in anni 9 (nove) a decorrere dal 1/2/2021, con tacito rinnovo alle medesime condizioni in difetto di disdetta.

Al riguardo si evidenzia infine che, sulla scorta di stima del valore locativo del 17/7/2025 (vedasi documentazione in atti), il Giudice dell'esecuzione - "... considerato che dalla relazione di stima si desume che il contratto di locazione prevede un prezzo corrispettivo inferiore di oltre un terzo rispetto al canone congruo ..." -

- con provvedimento del 21/7/2025 ordinava il rilascio dell'immobile nel termine di 60 giorni dalla richiesta "... salva la facolta', fino alla vendita, di consentire al conduttore di permanere presso il bene, integrando il corrispettivo della locazione ..." (vedasi documentazione in atti).

## PROVENIENZE VENTENNIALI

### BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1977 al 21/02/2007	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Paoni Saccone	02/12/1977	54110	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	29/12/1977	7637	6674
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/2007 al 31/07/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI ERMINIA	14/02/2007	96931	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	21/02/2007	3419	2277
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1977 al 21/02/2007	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Paoni Saccone	02/12/1977	54110	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	29/12/1977	7637	6674
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/02/2007 al 31/07/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI ERMINIA	14/02/2007	96931	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	21/02/2007	3419	2277
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Periodo	Proprietà	ASTE Atti			
Dal 02/12/1977 al 21/02/2007	**** Omissis ****	<b>PERMUTA</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Antonio Paoni Saccone	02/12/1977	54110			
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria di Pescara	29/12/1977	7637	6674		
<b>Registrazione</b>					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
<b>COMPRAVENDITA</b>					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
AMICARELLI ERMINIA	14/02/2007	96931			
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria di Pescara	21/02/2007	3419	2277		
<b>Registrazione</b>					
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;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 21/02/2007



Reg. gen. 3420 - Reg. part. 253

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Amicarelli Erminia

Data: 14/02/2007

N° repertorio: 96932



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescara il 30/08/2013

Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1342

Quota: 1/1

Importo: € 56.699,22

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.349,61

Rogante: Equitalia Centro Spa

Data: 29/08/2013

N° repertorio: 294



- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo esecutivo

Iscritto a Pescara il 15/10/2019

Reg. gen. 14944 - Reg. part. 2056

Quota: 1/1

Importo: € 162.865,70

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.432,35

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 15/10/2019

N° repertorio: 1558



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/03/2025

Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3489

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione

I Costi di cancellazione dell'intero lotto corrispondono presuntivamente a:

- iscrizione 523/2007, € 35,00;



- iscrizione 1342/2013, pari allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 fisse;
- iscrizione 2056/2019, pari allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 fisse;
- pignoramento 3489/2025, € 294,00.

#### Ispezione

Le pregiudizievoli risultano dalla relazione notarile in atti, con ispezione ipotecaria di aggiornamento al 31/7/2025.

#### BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 21/02/2007  
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Amicarelli Erminia  
Data: 14/02/2007  
N° repertorio: 96932
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Pescara il 30/08/2013  
Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1342  
Quota: 1/1  
Importo: € 56.699,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.349,61  
Rogante: Equitalia Centro Spa  
Data: 29/08/2013  
N° repertorio: 294
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo esecutivo  
Iscritto a Pescara il 15/10/2019  
Reg. gen. 14944 - Reg. part. 2056  
Quota: 1/1  
Importo: € 162.865,70



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.432,35  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 15/10/2019  
N° repertorio: 1558

**Trascrizioni**



• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/03/2025  
Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3489  
Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**Oneri di cancellazione**



I Costi di cancellazione dell'intero lotto corrispondono presuntivamente a:

- iscrizione 523/2007, € 35,00;
- iscrizione 1342/2013, pari allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 fisse;
- iscrizione 2056/2019, pari allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 fisse;
- pignoramento 3489/2025, € 294,00.



Le pregiudizievoli risultano dalla relazione notarile in atti, con ispezione ipotecaria di aggiornamento al 31/7/2025.



**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 21/02/2007  
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00





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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Amicarelli Erminia

Data: 14/02/2007

N° repertorio: 96932



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescara il 30/08/2013

Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1342

Quota: 1/1

Importo: € 56.699,22

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.349,61

Rogante: Equitalia Centro Spa

Data: 29/08/2013

N° repertorio: 294



- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo esecutivo

Iscritto a Pescara il 15/10/2019

Reg. gen. 14944 - Reg. part. 2056

Quota: 1/1

Importo: € 162.865,70

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.432,35

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 15/10/2019

N° repertorio: 1558



**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/03/2025

Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3489

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



I Costi di cancellazione dell'intero lotto corrispondono presuntivamente a:

- iscrizione 523/2007, € 35,00;

- iscrizione 1342/2013, pari allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 fisse;

- iscrizione 2056/2019, pari allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre



Le pregiudizievoli risultano dalla relazione notarile in atti, con ispezione ipotecaria di aggiornamento al 31/7/2025.



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Sulla scorta della consultazione esperita presso il Geo-portale urbanistico del Comune di Penne aggiornato al 20/5/2025 - ai cui dati in allegato si rinvia per completezza di informazioni (Allegato 0) - rispetto al P.R.G. l'immobile ricade in zona "B1 - Zona completa", regolata dall'art. 14 delle N.T.A.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Sulla scorta della consultazione esperita presso il Geo-portale urbanistico del Comune di Penne aggiornato al 20/5/2025 - ai cui dati in allegato si rinvia per completezza di informazioni (Allegato 0) - rispetto al P.R.G. l'immobile ricade in zona "B1 - Zona completa", regolata dall'art. 14 delle N.T.A.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Sulla scorta della consultazione esperita presso il Geo-portale urbanistico del Comune di Penne aggiornato al 20/5/2025 - ai cui dati in allegato si rinvia per completezza di informazioni (Allegato 0) - rispetto al P.R.G. l'immobile ricade in zona "B1 - Zona completa", regolata dall'art. 14 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

Premesso che, sulla scorta dei dati desumibili dall'atto di compravendita in data 14/2/2007, risultano le seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n° 11 in data 7/3/1979 e successive varianti n° 89 del 13/12/1979 e n° 226/82 del 17/11/1982, con dichiarazione di abitabilità n° 112 del 28/4/1983;
- 2) Concessione Edilizia n° 4488 del 28/2/2003 e successiva variante n° 4557 del 21/5/2003, con dichiarazione di abitabilità del n° 4488 del 11/9/2003;
- 3) D.I.A. Prot. 16671 del 23/11/2006;

il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti ritenuti significativi, estesa "... ad ulteriori eventuali autorizzazioni edilizie, certificazioni di agibilità e/o provvedimenti successivi ...", acquisendo la documentazione di cui ai precedenti punti nn. 2) e 3), oltre ulteriore D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007, in variante

Sulla scorta della documentazione acquisita, con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio rinvenuto - D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007 in variante alla precedente del 23/11/2006 (Allegato G) - l'unità immobiliare in esame risulta conforme agli elaborati assentiti, a meno:

- della assenza del tramezzo di delimitazione rispetto al contiguo Sub 7, come da planimetria esplicativa dello stato di fatto (Allegato P).

Si precisa infine che l'altezza interna, progettualmente pari a ml. 3,45, limitatamente ad alcune porzioni risulta pari a ca. ml. 3,10 ma, in sede di sopralluogo, non è stato possibile verificare se detti gradienti di quota siano di natura strutturale, ovvero siano correlati alla presenza di controsoffittature, come visivamente evidenziato dalle foto indicate (Allegato L).

Premesso che, sulla scorta dei dati desumibili dall'atto di compravendita in data 14/2/2007, risultano le seguenti autorizzazioni:

1) Concessione Edilizia n° 11 in data 7/3/1979 e successive varianti n° 89 del 13/12/1979 e n° 226/82 del 17/11/1982, con dichiarazione di abitabilità n° 112 del 28/4/1983;

2) Concessione Edilizia n° 4488 del 28/2/2003 e successiva variante n° 4557 del 21/5/2003, con dichiarazione di abitabilità del n° 4488 del 11/9/2003;

3) D.I.A. Prot. 16671 del 23/11/2006;

il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti ritenuti significativi, estesa "... ad ulteriori eventuali autorizzazioni edilizie, certificazioni di agibilità e/o provvedimenti successivi ...", acquisendo la documentazione di cui ai precedenti punti nn. 2) e 3), oltre ulteriore D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007, in variante alla precedente del 23/11/2006 (Allegato G).

Sulla scorta della documentazione acquisita, con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio rinvenuto - D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007 in variante alla precedente del 23/11/2006 (Allegato G) - l'unità immobiliare in esame risulta conforme agli elaborati assentiti, a meno:

- della assenza del tramezzo di delimitazione rispetto al contiguo Sub 6 (ad uso deposito), come da planimetria esplicativa dello stato di fatto (Allegato P).

Premesso che, sulla scorta dei dati desumibili dall'atto di compravendita in data 14/2/2007, risultano le seguenti autorizzazioni:

1) Concessione Edilizia n° 11 in data 7/3/1979 e successive varianti n° 89 del 13/12/1979 e n° 226/82 del 17/11/1982, con dichiarazione di abitabilità n° 112 del 28/4/1983;

2) Concessione Edilizia n° 4488 del 28/2/2003 e successiva variante n° 4557 del 21/5/2003, con dichiarazione

di abitabilità del n° 4488 del 11/9/2003;  
3) D.I.A. Prot. 16671 del 23/11/2006;

il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti ritenuti significativi, estesa "... ad ulteriori eventuali autorizzazioni edilizie, certificazioni di agibilità e/o provvedimenti successivi ...", acquisendo la documentazione di cui ai precedenti punti nn. 2) e 3), oltre ulteriore D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007, in variante alla precedente del 23/11/2006 (Allegato G).

Sulla scorta della documentazione acquisita, con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio rinvenuto - D.I.A. n° 4734 del 23/3/2007 in variante alla precedente del 23/11/2006 (Allegato G) - l'area esterna in esame appare parzialmente destinata a parcheggio (Allegato G).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

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

Sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi, presso i quali non sono stati rilevati cartelli informativi riguardanti l'eventuale sussistenza di un ente condominiale, nonchè delle informazioni fornite a verbale dall'esecutato (Allegato F), non risulta alcun condominio formalmente costituito.

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

Sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi, presso i quali non sono stati rilevati cartelli informativi riguardanti l'eventuale sussistenza di un ente condominiale, nonchè delle informazioni fornite a verbale dall'esecutato (Allegato F), non risulta alcun condominio formalmente costituito.

### BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

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

Sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi, presso i quali non sono stati rilevati cartelli informativi riguardanti l'eventuale sussistenza di un ente condominiale, nonchè delle informazioni fornite a verbale

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di locale commerciale oltre locale deposito ed area pertinenziale esterna ubicati in corrispondenza del medesimo fabbricato si ritiene opportuna la formazione di singolo lotto di vendita. 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 collegamento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, funzionalità, 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** - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

Locale deposito posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza ed accessibile esclusivamente attraverso contiguo locale commerciale - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 86.100,00

La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "M"):

- variabili tra un minimo pari ad €/mq. 320,00 ed un massimo pari ad €/mq. 620,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 470,00;

- corrispondente ad €/mq. 370,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it".

Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq. (470,00 + 370,00) : 2 = €/mq. 420,00 con conseguente definizione - in termini generalizzati - del più probabile valore del deposito in oggetto pari ad € 86.100,00.

In ordine agli oneri correlati alla situazione urbanistica, ed in generale alle specifiche caratteristiche rilevate, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente disamina, inerente il deprezzamento.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

Locale commerciale posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza con contiguo locale ad uso deposito - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona

periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 7, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 88.128,00

La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "M"):

- variabili tra un minimo pari ad €/mq. 480,00 ed un massimo pari ad €/mq. 960,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 720,00;

- corrispondente ad €/mq. 575,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it".

Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq. (720,00 + 575,00) : 2 = €/mq. 648,00 con conseguente definizione - in termini generalizzati - del più probabile valore del locale commerciale in oggetto pari ad € 88.128,00.

In ordine agli oneri correlati alla situazione urbanistica, ed in generale alle specifiche caratteristiche rilevate, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente disamina, inerente il deprezzamento.

- Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)**

Area urbana di natura pertinenziale rispetto alle unità immobiliari aventi destinazione d'uso di deposito e locale commerciale comprese nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto, sita in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 10, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 6.630,00

Premesso che la stima è stata esperita tenendo debitamente conto:

- del più probabile valore unitario precedentemente determinato relativamente al locale commerciale, corrispondente ad €/mq. 648,00, di cui l'area in esame costituisce pertinenza funzionale;

- del coefficiente riduttivo applicabile alle aree partinenziali esterne di unità immobiliari a destinazione terziaria di cui all'allegato "C" al D.P.R. 138/1998;

ne consegue che il più probabile valore unitario statisticamente applicabile risulta pari a €/mq. 648,00 x 0,1 = €/mq. 64,80, ovvero ad arrotondati €/mq. 65,00 e pertanto - in termini generalizzati - il più probabile valore dell'area in oggetto risulta pari ad € 6.630,00.

In ordine alle specifiche caratteristiche del bene rilevate, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente disamina, inerente il deprezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)	205,00 mq	420,00 €/mq	€ 86.100,00	100,00%	€ 86.100,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Penne (PE) - Via F.	136,00 mq	648,00 €/mq	€ 88.128,00	100,00%	€ 88.128,00

Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)					
<b>Bene N° 3 - Area urbana Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)</b>	102,00 mq	65,00 €/mq	€ 6.630,00	100,00%	€ 6.630,00
Valore di stima:					€ 180.858,00

Valore di stima: € 180.858,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	32,50	%

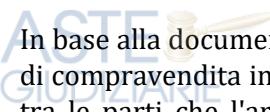
**Valore finale di stima: € 122.079,15**

Debitamente considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto di stima, tenuto altresi' conto:

- delle attuali contingenze del mercato immobiliare riguardo le destinazioni d'uso in esame;  
- della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;  
- delle caratteristiche di ubicazione e fruibilità complessiva;  
- della indeterminazione riguardante l'altezza interna del locale deposito;  
- dei profili di difformità rilevati in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica e dei correlati oneri di eventuale adeguamento a mezzo di rimessa in pristino e/o sanatoria;  
- dei profili di difformità rilevati in ordine alla conformità catastale e dei correlati oneri di allineamento;  
- della necessità di procedere ad aggiornamento della pregressa certificazione di abitabilità / agibilità;  
il sottoscritto, al fine di quantificare il piu' probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettabili termini probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale variabile tra un minimo del 30% ed un massimo del 35%, concretamente assunta pari al valore medio del 32,5%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente ad € 122.079,15.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il locale deposito (Sub 6) risulta accessibile esclusivamente attraverso il locale artigianale (Sub 7), inoltre all'interno di detto locale deposito è presente una porzione interclusa (Allegato P) documentalmente coincidente con scala interna (Allegato B - Allegato G)), sulla quale non è stato possibile procedere ad alcuna verifica.



In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati, a meno di quanto evidenziato nell'atto di compravendita in data 14/2/2007 nel quale tra l'altro si legge (Allegato C): "... Viene convenuto ed accettato tra le parti che l'area riportata in catasto al foglio 72 particella 792 subalterno 10 potra' essere utilizzata esclusivamente per la lavorazione e sosta momentanea dei mezzi e non per deposito macchine accidentate ..." .

Nell'atto di compravendita in data 14/2/2007 - con il quale l'odierno esecutato acquisiva il compendio immobiliare oggetto di procedura - tra l'altro si legge: "... La vendita che precede viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova e cosi' come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, con ogni diritto inerente a quanto venduto, adiacenze e pertinenze, accessioni ed accessori, servitu' attive e passive legalmente esistenti ... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto: ... che sulla corte individuata in catasto fabbricati al foglio 72 particella 976 subalterno 9 grava una servitu' di passaggio con qualunque mezzo ed anche a piedi che partendo dalla via Verrotti raggiunge la corte individuata in catasto fabbricati al foglio 72 particella 976 subalterno 10 ..." (Allegato C).



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 30/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Saia Filippo



#### ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - A - Verbale di accettazione e giuramento
- ✓ Altri allegati - B - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - C - Atto di compravendita in data 14/2/2007
- ✓ Altri allegati - D - Estratto atto di matrimonio oltre Certificato di residenza e stato civile
- ✓ Altri allegati - E - Contratto di locazione commerciale del 1/2/2021
- ✓ Altri allegati - F - Verbale di accesso agli immobili
  
- ✓ Altri allegati - G - Documentazione tecnico-amministrativa
- ✓ Altri allegati - H - Deposito note preliminari in data 17/7/2025
  
- ✓ Altri allegati - I - Check-list depositata
- ✓ Altri allegati - L - Documentazione fotografica - Foto nn. 1/18





✓ Altri allegati - M - Riferimenti estimativi

✓ Altri allegati - N - Ispezione ipotecaria di aggiornamento

✓ Altri allegati - O - Estratto dal Geoportale del Comune di Penne

✓ Altri allegati - P - Planimetrie esplicative



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

Locale deposito posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza ed accessibile esclusivamente attraverso contiguo locale commerciale - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Sulla scorta della consultazione esperita presso il Geo-portale urbanistico del Comune di Penne aggiornato al 20/5/2025 - ai cui dati in allegato si rinvia per completezza di informazioni (Allegato O) - rispetto al P.R.G. l'immobile ricade in zona "B1 - Zona completa", regolata dall'art. 14 delle N.T.A.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

Locale commerciale posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza con contiguo locale ad uso deposito - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 7, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Sulla scorta della consultazione esperita presso il Geo-portale urbanistico del Comune di Penne aggiornato al 20/5/2025 - ai cui dati in allegato si rinvia per completezza di informazioni (Allegato O) - rispetto al P.R.G. l'immobile ricade in zona "B1 - Zona completa", regolata dall'art. 14 delle N.T.A.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

Area urbana di natura pertinenziale rispetto alle unità immobiliari aventi destinazione d'uso di deposito e locale commerciale comprese nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto, sita in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 10, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Sulla scorta della consultazione esperita presso il Geo-portale urbanistico del Comune di Penne aggiornato al 20/5/2025 - ai cui dati in allegato si rinvia per completezza di informazioni (Allegato O) - rispetto al P.R.G. l'immobile ricade in zona "B1 - Zona completa", regolata dall'art. 14 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 122.079,15**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.079,15**

<b>Bene N° 1 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	205,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta discreto in relazione alla destinazione d'uso, come complessivamente evidenziato dalla documentazione fotografica eseguita (Allegato L).		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza ed accessibile esclusivamente attraverso contiguo locale commerciale - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 7, Categoria C1	<b>Superficie</b>	136,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta discreto in relazione alla destinazione d'uso, come complessivamente evidenziato dalla documentazione fotografica eseguita (Allegato L).		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale posto a livello seminterrato di fabbricato di maggior consistenza con contiguo locale ad uso deposito - anch'esso compreso nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto altresì comprensivo di area urbana esterna pertinenziale - sito in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Area urbana</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Via F. Verrotti, 15/17 (catastralmente Circonvallazione Aldo Moro)

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	ASTE GIUDIZIARIE® 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 976, Sub. 10, Categoria F1	<b>Superficie</b>	102,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta ordinario come complessivamente evidenziato dalla documentazione fotografica eseguita (Allegato L).		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana di natura pertinenziale rispetto alle unità immobiliari aventi destinazione d'uso di deposito e locale commerciale comprese nel compendio immobiliare pignorato, con conseguente formazione di unico lotto, sita in zona periferica del Comune di Penne con sufficiente dotazione di parcheggi esterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Pescara il 21/02/2007

Reg. gen. 3420 - Reg. part. 253

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Amicarelli Erminia

Data: 14/02/2007

N° repertorio: 96932

• **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescara il 30/08/2013

Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1342

Quota: 1/1

Importo: € 56.699,22

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.349,61

Rogante: Equitalia Centro Spa

Data: 29/08/2013

N° repertorio: 294

• **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo esecutivo

Iscritto a Pescara il 15/10/2019

Reg. gen. 14944 - Reg. part. 2056

Quota: 1/1

Importo: € 162.865,70

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.432,35

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 15/10/2019

N° repertorio: 1558

**Trascrizioni**

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/03/2025

Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3489

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Pescara il 21/02/2007

Reg. gen. 3420 - Reg. part. 253

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Amicarelli Erminia

Data: 14/02/2007

N° repertorio: 96932

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescara il 30/08/2013

Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1342

Quota: 1/1

Importo: € 56.699,22

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.349,61

Rogante: Equitalia Centro Spa

Data: 29/08/2013

N° repertorio: 294

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo esecutivo

Iscritto a Pescara il 15/10/2019

Reg. gen. 14944 - Reg. part. 2056

Quota: 1/1

Importo: € 162.865,70

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.432,35

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 15/10/2019

N° repertorio: 1558

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 31/03/2025  
Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3489  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PENNE (PE) - VIA F. VERROTTI, 15/17 (CATASTALMENTE CIRCONVALLAZIONE ALDO MORO)**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 21/02/2007  
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: Amicarelli Erminia  
Data: 14/02/2007  
N° repertorio: 96932

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Pescara il 30/08/2013  
Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1342  
Quota: 1/1  
Importo: € 56.699,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.349,61  
Rogante: Equitalia Centro Spa  
Data: 29/08/2013  
N° repertorio: 294

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo esecutivo  
Iscritto a Pescara il 15/10/2019  
Reg. gen. 14944 - Reg. part. 2056  
Quota: 1/1  
Importo: € 162.865,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.432,35  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 15/10/2019  
N° repertorio: 1558



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/03/2025

Reg. gen. 4674 - Reg. part. 3489

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

