

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Angelo Camillo, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* **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.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

All'udienza del 19/02/2024, il sottoscritto Ing. D'Angelo Camillo, con studio in Via Falcone e Borsellino, 18 - 65129 - Pescara (PE), email dangelo.camillo@gmail.com, PEC camillo.dangelo@ingpec.eu, Tel. 366 3579253, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Penne (PE) - C.da San Salvatore n°25, piano S1-T (Coord. Geografiche: 42.442863, 13.921755)

Edificio terra cielo isolato, composto da piano seminterrato e terra, comprensivo di corte privata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Penne (PE) - C.da San Salvatore n°25, piano S1-T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c comma2, risulta completa.

La certificazione notarile di cui all'articolo 567 - 2° comma c.p.c. (che si allega - Allegato1) del Notaio Elena Colantonio di Pescara (PE) risulta essere aggiornata al 27/04/2023.

La stessa successivamente aggiornata a tutto il giorno 06/03/2024.

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/8)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/8)

Riguardo il regime patrimoniale, riporto i dati presenti all'Anagrafe Nazionale della popolazione residente:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato libero,
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta sposato con regime di separazione dei beni
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta sposato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (ALLEGATO 2)

## CONFINI

Si riportano i confini come da titolo di provenienza: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, strada comunale, salvo se altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	T
Magazzino	81,00 mq	96,00 mq	0,20	19,20 mq	2,10 m	S-1
Balcone scoperto	10,70 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	T
Loggia	12,40 mq	12,40 mq	0,95	11,78 mq	3,00 m	T
Cortile	738,00 mq	738,00 mq	0,18	132,84 mq	0,00 m	T
Abitazione	81,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	T
Autorimessa	36,00 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	2,10 m	S-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>315,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>315,64 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata valutata rispetto allo stato di fatto rilevato (ALLEGATO 9)  
Di conseguenza si è reso necessario un aggiornamento della planimetria catastale che occorre al solo scopo della vendita dell'immobile e in nessun caso sana o avvala le difformità rilevate: sarà successivo compito dell'acquirente prima sanare e poi conformare lo stato catastale al nuovo stato asseverato.  
L'immobile, in funzione dello stato rilevato, è stato diviso in cinque sub di cui:

- il cortile è diventato bene comune non censibile sub. 1
- il magazzino al piano S-1 in classe C/6 sub. 2
- l'autorimessa al piano S-1 in classe C/2 sub. 3
- l'abitazione principale al piano T in classe A/3 sub. 4
- l'abitazione secondaria al piano T in classe A/3 sub. 5

La stima viene valutata in funzione dell'accatastamento aggiornato.

Vengono riportati i documenti del nuovo accatastamento (ALLEGATO 13).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2002 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 539,70
Dal 05/11/2004 al 05/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 539,70
Dal 05/08/2005 al 13/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 539,70
Dal 13/01/2006 al 06/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 1100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 539,70

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

Ultima variazione del 07/08/24  
VARIAZIONE del 06/08/2024 Pratica n. PE0074905 in  
atti dal 07/08/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.  
REGISTRO UFFICIALE.3490852.06/08/2024  
DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 74905.1/2024)  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	1100			A3	2	9.5	199 mq	539,7 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
71	1100										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Di sopra sono riportati i riferimenti catastali in essere al momento del pignoramento.

In ALLEGATO 10 è presente una descrizione grafica delle differenze tra lo stato di fatto e la rappresentazione planimetrica catastale.

In ALLEGATO 13 sono presenti le planimetrie catastali aggiornate a cui si fa riferimento sia per la consistenza dell'immobile che per la stima finale dello stesso.

## PRECISAZIONI

Non risultano atti particolari

## PATTI

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati

## STATO CONSERVATIVO

L'Immobile, al piano terra risulta in buono stato di conservazione con segni dovuti per lo più all'uso quotidiano. Le finiture (pavimenti, rivestimenti e infissi) risultano di buona qualità.

Diversa situazione si presenta per il piano seminterrato, che risulta allo stato grezzo, privo di qualsiasi finitura, compresi gli infissi e in parte anche la pavimentazione in battuto di cemento. (ALLEGATO 9)

Sono da segnalare la presenza di lesioni di taglio nella porzione di edificio a monte (facciata principale) che riguardano i pilastri di appoggio del portico e delle pareti controterra sottostanti. Nel locale seminterrato al di sotto della cucina si è riscontrata la presenza di infiltrazioni di acqua resi ancora più evidenti dalla mancanza di pavimentazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato usufruisce dei diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze oneri e servitù attive e passive come da atto di provenienza (successione e compravendita).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in c.a. a travi rovesce.

Esposizione: edificio isolato con orientamento delle falde nord-ovest - sud-est terreno con declivio in direzione nord-ovest.

Altezza interna utile: 2,10 m al piano seminterrato, 3,00 al piano terra.

Strutture verticali: edificio in muratura di laterizio e malta di cemento.

Solai: in laterocemento.

Copertura: in legno privo di assito.

Manto di copertura: in coppi.

Pareti: muri portanti al piano seminterrato di mattoni semipieni e al piano terra in blocchi forati; tramezzi interni in elementi forati.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica monocottura; Corte esterna in battuto lisciato di calcestruzzo.

Infissi: interni, porte in legno tamburato verniciate, d'ingresso con chiusura di sicurezza. Finestre e portefinestre in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc.

Impianti: elettrico, sottotraccia 220V, con interruttori tradizionali, idrico e termico con caldaia tradizionale esterna (posto al piano seminterrato) e termosifoni in alluminio, impianto gas presente.

Terreno esclusivo: il fabbricato e la corte pertinenziale distinti al C.U. al Foglio 71 particella 1100 ed al C.T. al Foglio 71 particella 1100 (ente urbano di mq. 738).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Loreto Aprutino (PE) il 21/02/1962 che vanta un diritto di Proprietà 2/8 (ESECUTATO nel procedimento in oggetto) con la coniuge, il fratello (non Esecutati) ed i figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Penne (PE) il 27/03/1985 che vanta un diritto di Proprietà 3/8 (ESECUTATO nel procedimento in oggetto) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Penne (PE) il 08/10/1986 che vanta un

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2003 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescara	05/11/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescara	21/02/2006	3790	2408
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate	03/11/2005	55	30		
Dal 05/08/2005 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescara	05/08/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescara	04/03/2006	4724	3002
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Pescara	15/11/2005	10	31		
Dal 13/01/2006 al 05/04/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini di Alba Adriatica	13/01/2006	217168	42052
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate	05/04/2023	5515	3776		

		di Pescara		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2006 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione Eredità</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Biagio Ciampini di Alba Adriatica	13/01/2006	217168
				42052
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Agenzia delle Entrate di Pescara	05/04/2023	5516
				3777
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		<b>Vol. N°</b>		
		Giulianova	16/01/2016	204
Dal 13/01/2006 al 06/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Biagio Ciampini di Sant Egidio alla Vibrata di Teramo	13/01/2006	217168
				42052
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Agenzia delle Entrate di Pescara	17/01/2006	940
				615
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		<b>Vol. N°</b>		
		Giulianova	16/01/2006	204
Dal 07/05/2008 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Biagio Ciampini di Alba Adriatica	07/05/2008	228566
				49638
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Agenzia delle Entrate di Pescara	27/04/2023	6629
				4597
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		<b>Vol. N°</b>		

Dal 07/05/2008 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini di Alba Adriatica	07/05/2008	228566	49638
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescara	27/04/2023	6628	4596
		<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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 08/05/2008  
Reg. gen. 7589 - Reg. part. 1455  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Biagio Ciampini di Sant' Egidio alla Vibrata  
Data: 07/05/2008  
N° repertorio: 228566  
N° raccolta: 49638

- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pescara il 04/03/2010

Reg. gen. 3984 - Reg. part. 769

Quota: 2/8 di piena proprietà

Importo: € 48.421,12

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.210,56

Rogante: Equitalia Pragma Spa

Data: 22/02/2010

N° repertorio: 2039

- **Ipoteca concessione amministrativa riscossione** derivante da iscrizione al ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 29/10/2019

Reg. gen. 15589 - Reg. part. 2166

Quota: 3/8 piena proprietà

Importo: € 49.584,08

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.792,04

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Data: 29/10/2019

N° repertorio: 1607

N° raccolta: 8319

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pescara il 20/04/2023

Reg. gen. 6214 - Reg. part. 4306

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di PESCARA si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di euro 1007,00 , contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1) Verbale di pignoramento euro 200,00 per imposte ipotecarie, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo, per complessivi euro 294,00.
- 2) Ipoteca volontaria: euro 0,00 per imposta ipotecaria, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 0,00 per imposta di bollo. Per complessivi euro 35,00.
- 3) Ipoteca legale: euro 242,11 per imposta ipotecaria, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo. Per complessivi euro 336,00.

4) Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: euro 247,92 per imposta ipotecaria, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo. Per complessivi euro 342,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade nella "Zona E1 - Zona Agricola Normale" individuata dal P.R.G. del Comune di Penne (PE) - agg. nel Luglio 2010 - delle attuali Norme Tecniche Attuative (art.30). (ALLEGATO 7)

Inoltre nell'Atto Notarile a firma del Notaio Dott. Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata è riportato il Certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto segue: "Si avverte che il terreno in oggetto è interessato, in parte, dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, Fenomeni gravitativi e processi erosivi, Aree a Pericolosità elevata e Scarpate. (Adottato con Delibera di Giunta Regionale n.1386 del 29 Dicembre 2004 pubblicato sul B.U.R.A. n. 8 in data 04/02/2005)".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai sensi delle vigenti Leggi urbanistiche si dichiara che l'edificio è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Penne nell'anno 1981 al n. 234 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALLEGATO 6).

Tale documento, dopo le ricerche del caso, è risultato l'unico in archivio presso il Comune di competenza. La ricerca ha dato esito negativo per quanto riguarda possibili dichiarazione di fine lavori, condoni, agibilità o successivi interventi.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Durante il sopralluogo sono state accertate una serie di difformità rispetto al titolo abilitativo citato (C.E. 234/81) e rispetto alla successiva planimetria catastale (prot. 00008144 del 28/05/2002) che riporta integralmente le difformità rispetto alla Concessione edilizia e ne integra ulteriori rispetto alla stato di fatto rilevato.

Le difformità rilevate riguardano sia le strutture portanti che le geometrie esterne oltre che la distribuzione interna, questo fa sì che l'oggetto di stima risulti difforme dallo stato asseverato.

Si elencano, in sintesi, le difformità rilevate rispetto alla C.E. 234/81:

- mancanza di un muro di spina interno dal piano fondale a quello di copertura;
- differenza dell'altezza dei piani di calpestio;
- differente geometria della copertura;
- aperture difformi sia per numero che per dimensione;
- difformità nelle dimensioni dei balconi esterni;
- difformità nella profilazione del pendio della corte pertinenziale esterna;
- differente ripartizione interna dei locali.

Inoltre, la planimetria catastale, benchè non probatoria urbanisticamente, risulta anch'essa difforme dallo stato rilevato.

Si producono al solo scopo di chiarire la situazione gli elaborati grafici di confronto tra stato di fatto e stato asseverato e tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. (ALLEGATO 10).

Tale situazione fa sì che l'edificio debba essere primariamente oggetto di sanatoria urbanistica, ciò è possibile a seguito di richiesta preventiva esercitata dallo scrivente presso gli Uffici del Comune competente (ALLEGATO 11) e successivamente, occorrerà eseguire un accertamento di conformità da depositare presso il Genio Civile di competenza, di cui si chiarisce che non esiste documento alcuno riguardante l'immobile in oggetto (ALLEGATO 12).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Penne (PE) - C.da San Salvatore n°25, piano S1-T Edificio terra cielo isolato, composto da piano seminterrato e terra, comprensivo di corte privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1100, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 1100 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 151.507,20

Valore di stima ottenuto prendendo in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicato

dall'Agenzia delle Entrate che fa oscillare il prezzo per Abitazioni civili (zona R1), per la zona interessata, con stato

conservativo "normale" tra i € 450.00 e i € 670.

Ulteriore confronto è stato effettuato con l'ausilio del borsino immobiliare, che rileva valori statistici e aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, questo pone un prezzo per la "fascia media" pari a € 505,00 ottenuto come media tra i valori limite € 378,00 e € 632,00.

Nella presente stima oltre a valutare il piano terra abitabile e il seminterrato come pertinenze dell'abitazione (categorie C/2 e C/6) e dello stato conservativo di queste ultime, si tiene conto anche dei problemi strutturali riscontrati, della necessità di sanare le difformità evidenziate e di battere nuovamente i confini del terreno circostante, ora bene comune non censibile a servizio dell'abitazione, per tali ragioni si pone il prezzo di vendita dell'immobile a 480 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Penne (PE) - C.da San Salvatore n°25, piano S1-T	315,64 mq	480,00 €/mq	€ 151.507,20	100,00%	€ 151.507,20
				Valore di stima:	€ 151.507,20



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 30/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Angelo Camillo



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notarile (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato civile e di famiglia (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappale e individuazione immobile (Aggiornamento al 07/03/2024)





- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica dell'immobile e del terreno (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Planimetrie e C.E. (Aggiornamento al 09/12/1981)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRG di riferimento (Aggiornamento al 31/07/2010)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Relazione Ipotecaria (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/06/2024)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Tavole descrittive delle difformità (Aggiornamento al 15/06/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valutazione e stima conteggio oneri sanatoria (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Riscontro all'accesso agli atti Genio Civile (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Nuovo accatastamento ai fini della vendita (Aggiornamento al 07/08/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Penne (PE) - C.da San Salvatore n°25, piano S1-T  
Edificio terra cielo isolato, composto da piano seminterrato e terra, comprensivo di corte privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1100, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 1100 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella "Zona E1 - Zona Agricola Normale" individuata dal P.R.G. del Comune di Penne (PE) - agg. nel Luglio 2010 - delle attuali Norme Tecniche Attuative (art.30). (ALLEGATO 7) Inoltre nell'Atto Notarile a firma del Notaio Dott. Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata è riportato il Certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto segue: "Si avverte che il terreno in oggetto è interessato, in parte, dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, Fenomeni gravitativi e processi erosivi, Aree a Pericolosità elevata e Scarpate. (Adottato con Delibera di Giunta Regionale n.1386 del 29 Dicembre 2004 pubblicato sul B.U.R.A. n. 8 in data 04/02/2005)".



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - C.da San Salvatore n°25, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 1100, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 1100	<b>Superficie</b>	315,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, al piano terra risulta in buono stato di conservazione con segni dovuti per lo più all'uso quotidiano. Le finiture (pavimenti, rivestimenti e infissi) risultano di buona qualità. Diversa situazione si presenta per il piano seminterrato, che risulta allo stato grezzo, privo di qualsiasi finitura, compresi gli infissi e in parte anche la pavimentazione in battuto di cemento. (ALLEGATO 9) Sono da segnalare la presenza di lesioni di taglio nella porzione di edificio a monte (facciata principale) che riguardano i pilastri di appoggio del portico e delle pareti controterra sottostanti. Nel locale seminterrato al di sotto della cucina si è riscontrata la presenza di infiltrazioni di acqua resi ancora più evidenti dalla mancanza di pavimentazione.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio terra cielo isolato, composto da piano seminterrato e terra, comprensivo di corte privata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Loreto Aprutino (PE) il 21/02/1962 che vanta un diritto di Proprietà 2/8 (ESECUTATO nel procedimento in oggetto) con la coniuge, il fratello (non Esecutati) ed i figli **** Omissis **** nato a Penne (PE) il 27/03/1985 che vanta un diritto di Proprietà 3/8 (ESECUTATO nel procedimento in oggetto) e **** Omissis **** nato a Penne (PE) il 08/10/1986 che vanta un diritto di Proprietà 3/8 (ESECUTATO nel procedimento in oggetto).		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 08/05/2008  
Reg. gen. 7589 - Reg. part. 1455  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Biagio Ciampini di Sant' Egidio alla Vibrata  
Data: 07/05/2008  
N° repertorio: 228566  
N° raccolta: 49638
- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo  
Iscritto a Pescara il 04/03/2010  
Reg. gen. 3984 - Reg. part. 769  
Quota: 2/8 di piena proprietà  
Importo: € 48.421,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.210,56  
Rogante: Equitalia Pragma Spa  
Data: 22/02/2010  
N° repertorio: 2039
- **Ipoteca concessione amministrativa riscossione** derivante da iscrizione al ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescara il 29/10/2019  
Reg. gen. 15589 - Reg. part. 2166  
Quota: 3/8 piena proprietà  
Importo: € 49.584,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.792,04  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Data: 29/10/2019  
N° repertorio: 1607  
N° raccolta: 8319

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pescara il 20/04/2023  
Reg. gen. 6214 - Reg. part. 4306



Quota: 1/1 di piena proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

