

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	14
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra.....	17
Normativa urbanistica	18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra	19
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.680,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 19/08/2024, il sottoscritto Arch. Di Pietro Luca, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 71 - 65015 - Montesilvano (PE), email lucadipietro@gmail.com, PEC luca.dipietro2@archiworldpec.it, Tel. 085 44 59 449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.442135,13.931812)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra (Coord. Geografiche: 42.442135,13.931812)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Appartamento posto al secondo piano, scala B, del fabbricato denominato "COOP CASA STELLA", dotato di corte comune circostante per tre lati.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Garage attualmente utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

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

Risulta essere stata depositata certificazione notarile sostitutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

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

Risulta essere stata depositata certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

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

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Vano scala B, distacchi da corte sub.1 a più' lati, salvo altri e più' precisi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Autorimessa sub.4, autorimessa sub.6, corte sub.1, salvo altri e più' precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

la superficie convenzionale sopra riportata, è quella catastale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	18,10 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

la superficie convenzionale sopra riportata, è quella catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1990 al 25/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 24 Categoria A2 Graffato no
Dal 25/07/1992 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 24 Categoria A2 Graffato no
Dal 09/07/2009 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 24 Categoria A2 Graffato no
Dal 30/07/2009 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 24 Categoria A2 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1990 al 25/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 5 Categoria C6

		Graffato no
Dal 25/07/1992 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 5 Categoria C6 Graffato no
Dal 09/07/2009 al 30/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 5 Categoria C6 Graffato no
Dal 30/07/2009 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 653, Sub. 5 Categoria C6 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	653	24		A2	2	vani 6,5	120 mq	402,84 €	2	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza catastale in riferimento all'appartamento, ma non nel locale ripostiglio sul vano scale, in quanto non è riportata la finestra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

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

							e			
73	653	5		C6	4	mq.18	20 mq	33,47 €	T	no

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile è costruito su area concessa in diritto di superficie e può essere alienato o costituire oggetto di diritto reale di godimento con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente per l'alienazione dello stesso. Detta somma dovrà essere versata direttamente al Comune e costituisce condizione per la stipula del contratto di vendita.

Il conteggio, inerente la somma da corrispondere al Comune, viene effettuato direttamente dall'ufficio comunale di competenza.

Non vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, in quanto nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano essere stati pignorati i diritti pari all'intera piena proprietà (in luogo dei diritti di proprietà superficaria); in effetti soggetto titolare del diritto di proprietà dell'area risultava all'epoca essere il Comune di PENNE.

L'accesso al bene pignorato dalla SS81 PICENO APRUTINA avviene tramite le particelle 697-698-808-695-662-664 attualmente in Catasto Terreni intestate alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CASA STELLA S.R.L. CON SEDE IN PENNE per 1000/1000 della proprietà'.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

L'immobile è costruito su area concessa in diritto di superficie e può essere alienato o costituire oggetto di diritto reale di godimento con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente per l'alienazione dello stesso. Detta somma dovrà essere versata direttamente al Comune e costituisce condizione per la stipula del contratto di vendita.

Il conteggio, inerente la somma da corrispondere al Comune, viene effettuato direttamente dall'ufficio comunale di competenza.

Non vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, in quanto nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano essere stati pignorati i diritti pari all'intera piena proprietà (in luogo dei diritti di proprietà superficaria); in effetti soggetto titolare del diritto di proprietà dell'area risultava all'epoca essere il Comune di PENNE.

L'accesso al bene pignorato dalla SS81 PICENO APRUTINA avviene tramite le particelle 697-698-808-695-662-664 attualmente in Catasto Terreni intestate alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CASA STELLA S.R.L. CON SEDE IN PENNE per 1000/1000 della proprietà'.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile non è in buono stato conservativo come si evince dalle foto in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

L'immobile è in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente in comune con altre unità immobiliari i subalterni 1 e 3 (B.C.N.C.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente in comune con altre unità immobiliari il subalterno 1 (B.C.N.C.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

il Garage è utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1992 al 26/02/2001	**** Omissis ****	Assegnazione alloggi a soci di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Penne	25/07/1992	47694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	06/05/2003	6972	4886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2001 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita' PALMA Romeo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Buta Grazia di Penne	01/12/2009	11998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	13/12/2024	19067	13790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2001 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione PALMA Romeo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		26/02/2001		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		PESCARA	14/01/2010	822
				652
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		PESCARA	09/07/2009	41
				101
Dal 21/02/2002 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione D'ADDAZIO Antonietta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			21/02/2002	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		PESCARA	14/01/2010	652
				483
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		PESCARA	30/07/2009	81
Dal 21/02/2002 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità D'ADDAZIO Antonietta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Buta Grazia di Penne	01/12/2009	11998
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		PESCARA	13/12/2024	19068
				13791
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pur risultando trascritte le formalità utili al riscontro della continuità ventennale, si rilevano su di esse inesattezze formali dovute a:

- nel caso della trascrizione RP 13791 del 13-12-2024 relativa all'accettazione tacita dell'eredità dismessa da **** Omissis ****, all'inesatta indicazione dei diritti di piena proprietà pari ad 1/4 riferita a ciascuno dei due soggetti **** Omissis **** e **** Omissis **** IN LUOGO dei più corretti diritti pari a 2/6 della proprietà superficiaria ciascuno;

- nel caso della trascrizione RP 13790 del 13-12-2024 relativa all'accettazione tacita dell'eredità dismessa da **** Omissis ****, all'inesatta indicazione dei diritti di piena proprietà pari ad 1/4 riferita a ciascuno dei due soggetti **** Omissis **** e **** Omissis **** IN LUOGO dei più corretti diritti pari a 1/6 della proprietà superficiaria ciascuno.

Inoltre per quanto riguarda il primo atto di provenienza anteriore al ventennio, e precisamente l'atto di assegnazione alloggi a socio di cooperativa edilizia AMICARELLI Erminia di Penne del 25-07-1992 rep.47694 originariamente trascritto a PESCARA al RG 9028 / RP 6668 il 18-08-1992, risulta essere stata presentata con nota RG 6972 / RP 4886 del 06-05-2003 rettifica alla detta nota di trascrizione RP 6668 il 18-08-1992 in assenza di idonea rettifica del medesimo atto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1992 al 26/02/2001	**** Omissis ****	Assegnazione alloggi a soci di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Erminia di Penne	25/07/1992	47694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	06/05/2003	6972	4886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2001 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità' PALMA Romeo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Buta Grazia di Penne	01/12/2009	11998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	13/12/2024	19067	13790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2001 al 21/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione PALMA Romeo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/2001		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	14/01/2010	822	652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	09/07/2009	41	101
Dal 21/02/2002 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione D'ADDAZIO Antonietta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	14/01/2010	652	483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	30/07/2009	81	102
		Trascrizione			
Dal 21/02/2002 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità' D'ADDAZIO Antonietta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Buta Grazia di Penne	01/12/2009	11998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	13/12/2024	19068	13791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pur risultando trascritte le formalità utili al riscontro della continuità ventennale, si rilevano su di esse inesattezze formali dovute a:

- nel caso della trascrizione RP 13791 del 13-12-2024 relativa all'accettazione tacita dell'eredità dismessa da

**** Omissis ****, all'inesatta indicazione dei diritti di piena proprietà pari ad 1/4 riferita a ciascuno dei due soggetti **** Omissis **** e **** Omissis **** IN LUOGO dei più corretti diritti pari a 2/6 della proprietà superficiaria ciascuno;

- nel caso della trascrizione RP 13790 del 13-12-2024 relativa all'accettazione tacita dell'eredità dismessa da **** Omissis ****, all'inesatta indicazione dei diritti di piena proprietà pari ad 1/4 riferita a ciascuno dei due soggetti **** Omissis **** e **** Omissis **** IN LUOGO dei più corretti diritti pari a 1/6 della proprietà superficiaria ciascuno.

Inoltre per quanto riguarda il primo atto di provenienza anteriore al ventennio, e precisamente l'atto di assegnazione alloggi a socio di cooperativa edilizia AMICARELLI Erminia di Penne del 25-07-1992 rep.47694 originariamente trascritto a PESCARA al RG 9028 / RP 6668 il 18-08-1992, risulta essere stata presentata con nota RG 6972 / RP 4886 del 06-05-2003 rettifica alla detta nota di trascrizione RP 6668 il 18-08-1992 in assenza di idonea rettifica del medesimo atto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a PESCARA il 03/12/2009

Reg. gen. 20465 - Reg. part. 5435

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

Importo: € 80.000,00

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

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

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Buta Grazia di Penne

Data: 01/12/2009

N° repertorio: 11998

Note: Nel quadro C della nota di iscrizione RP 5435 del 03-12-2009 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 11/04/2024

Reg. gen. 5368 - Reg. part. 3893

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

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

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

Note: Nel quadro C della nota di trascrizione RP 3893 del 11-04-2024 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
- Euro 294,00 per il pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a PESCARA il 03/12/2009

Reg. gen. 20465 - Reg. part. 5435

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

Importo: € 80.000,00

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

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

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Buta Grazia di Penne

Data: 01/12/2009

N° repertorio: 11998

Note: Nel quadro C della nota di iscrizione RP 5435 del 03-12-2009 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 11/04/2024

Reg. gen. 5368 - Reg. part. 3893

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

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

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

Note: Nel quadro C della nota di trascrizione RP 3893 del 11-04-2024 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare idonee formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
- Euro 294,00 per il pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

La zona è normata dall'Art. 20 Zona B5 e C2 PEEP in Attuazione del P.R.G. del comune di Penne. Tale zona è destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata nell'ambito di piani PEEP già adottati o approvati alla data di adozione del presente PRG, ai sensi della LR 18/83 e successive modificazioni. Il contenuto di detti PEEP si intende pienamente recepito e vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

La zona è normata dall'Art. 20 Zona B5 e C2 PEEP in Attuazione del P.R.G. del comune di Penne. Tale zona è destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata nell'ambito di piani PEEP già adottati o approvati alla data di adozione del presente PRG, ai sensi della LR 18/83 e successive modificazioni. Il contenuto di detti PEEP si intende pienamente recepito e vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n.93/88 del 04/10/1988
- concessione edilizia in variante n.355/90 pratica edilizia n.355 prot. n. 3181 del 02/03/1990
- agibilità pratica n.355/90 del 22/06/1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n.93/88 del 04/10/1988
- concessione edilizia in variante n.355/90 pratica edilizia n.355 prot. n. 3181 del 02/03/1990
- agibilità pratica n.355/90 del 22/06/1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2**

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

Non è presente un amministratore di condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

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

Non è presente un amministratore di condominio

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** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2
 Appartamento posto al secondo piano, scala B, del fabbricato denominato "COOP CASA STELLA", dotato di corte comune circostante per tre lati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 653, Sub. 24, Categoria A2, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 97.680,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra
 Garage attualmente utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 653, Sub. 5, Categoria C6, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2	120,00 mq	814,00 €/mq	€ 97.680,00	100,00%	€ 97.680,00
Bene N° 2 - Garage Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra	20,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 109.680,00

Valore finale di stima: € 109.680,00

L'immobile, realizzato fine anni '80 primi anni '90, si presenta come un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale composto da n. 1 corpo scale che serve 6 appartamenti. Il fabbricato realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e tamponamenti in muratura, è affiancato da un altro immobile della stessa tipologia.

L'appartamento si compone di un soggiorno, di un locale cucina, di 2 bagni e 3 camere; sono presenti inoltre n. 2 balconi posti a nord nord ed a sud.

L'immobile ha infissi in legno con vetrocamera, pavimento in piastrelle, porte in legno tamburate ed è in non buono stato di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica.

Esternamente all'appartamento, sul vano scale, è presente un ripostiglio con accesso autonomo sul vano scale.

STIMA

PREMESSA

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE. Il valore commerciale del bene 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. INDAGINI DI MERCATO. Le indagini di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile, si sono rivolte verso due fonti : la prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere indicativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate; La seconda, fonte diretta, che si attua mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (Agenzie) dislocati nel comune di localizzazione del bene.

CRITERI ESTIMATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI. Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Penne, nonché presso agenzie immobiliari locali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su abitazioni del tipo in esame e da informazioni assunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'intero territorio del comune di Penne è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di €/mq. 650,00 ed €/mq. 1.200,00 riferito alla tipologia abitativa civile. L'indagine di mercato identifica il valore unitario medio di un immobile ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a €/mq. 925,00, tenendo anche conto della localizzazione dello stesso.

ANALISI PARAMETRICA PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO. Nella comune prassi tecnica, la valutazione può essere ricondotta, in termini di qualificazione delle sue caratteristiche, alla disamina analitica di una serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati:

- 1 - Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in prossimità di un nucleo definibile - centrale -, nel caso in esame l'immobile al margine della zona di riferimento; tale parametro, si può assumere come coefficiente decrementale pari a $K1 = 0,97$.
- 2 - Parametro di panoramicità, inteso come qualificazione di tipo estetico funzionale. Il relativo coefficiente può essere assunto, come invariante, pari a $K2 = 1,00$.
- 3 - Parametro di luminosità, inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sull'immobile, nel

caso in esame accettabile e pari a quello dell'immobile ideale assunto quale riferimento, con coefficiente invariante $K3 = 1,00$.

4 - Parametro estetico, il fabbricato si presenta come abitazione con finiture non di pregio come mostrano le foto in allegato. Nel caso in esame si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K4 = 0,97$

5 - Parametro di vetustà, essendo l'immobile risalente al fine anni '80 primi anni 90, secondo gli schemi e studi proposti dal prof. Marcello Orefice si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K5 = 0,93$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE. La separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -di riferimento- e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale K_t che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'immobile in esame: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,93) = K_t = 0,88$

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a : $K_t = 0,88$

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.** Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,88$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario statisticamente accettabile pari a €/mq 925,00 si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a €/mq $925,00 \times 0,88 = €/mq 814,00$.

Il valore ideale di mercato dell'immobile risulta pari a: $120,00 \text{ mq (sup. convenzionale dell'immobile calcolato da piantina catastale)} \times 814,00 \text{ €/mq} = € 97.680,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento risulta essere pari € 97.680,00

Per il garage si è stimato il valore di € 12.000,00

L'importo totale di stima ammonta ad € 109.680,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile è costruito su area concessa in diritto di superficie e può essere alienato o costituire oggetto di diritto reale di godimento con l'obbligo del pagamento al Comune della somma corrispondente per l'alienazione dello stesso. Detta somma dovrà essere versata direttamente al Comune e costituisce condizione per la stipula del contratto di vendita.

Il conteggio, inerente la somma da corrispondere al Comune, viene effettuato direttamente dall'ufficio comunale di competenza.

Non vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, in quanto nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano essere stati pignorati i diritti pari all'intera piena proprietà (in luogo dei diritti di proprietà superficaria); in effetti soggetto titolare del diritto di proprietà dell'area risultava all'epoca essere il Comune di PENNE.

L'accesso al bene pignorato dalla SS81 PICENO APRUTINA avviene tramite le particelle 697-698-808-695-662-664 attualmente in Catasto Terreni intestate alla SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA CASA STELLA S.R.L. CON SEDE IN PENNE per 1000/1000 della proprietà'.

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

Montesilvano, li 21/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - n. 80 del 1988 e n. 355 del 1990
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 1
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - abitazione e garage
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - abitazione e garage
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile (Aggiornamento al 20/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2
Appartamento posto al secondo piano, scala B, del fabbricato denominato "COOP CASA STELLA", dotato di corte comune circostante per tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 653, Sub. 24, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona è normata dall'Art. 20 Zona B5 e C2 PEEP in Attuazione del P.R.G. del comune di Penne Tale zona é destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata nell'ambito di piani PEEP già adottati o approvati alla data di adozione del presente PRG, ai sensi della LR 18/83 e successive modificazioni. Il contenuto di detti PEEP si intende pienamente recepito e vigente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra
Garage attualmente utilizzato dall'esecutato ***** Omissis *****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 653, Sub. 5, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona è normata dall'Art. 20 Zona B5 e C2 PEEP in Attuazione del P.R.G. del comune di Penne Tale zona é destinata alla costruzione di edilizia residenziale pubblica o convenzionata nell'ambito di piani PEEP già adottati o approvati alla data di adozione del presente PRG, ai sensi della LR 18/83 e successive modificazioni. Il contenuto di detti PEEP si intende pienamente recepito e vigente.

Prezzo base d'asta: € 109.680,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.680,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA - via Nazareno Fonticoli, scala B, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 653, Sub. 24, Categoria A2, Graffato no	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è in buono stato conservativo come si evince dalle foto in atti.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano, scala B, del fabbricato denominato "COOP CASA STELLA", dotato di corte comune circostante per tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Penne (PE) - Strada Statale 81 PICENO APRUTINA via Nazzareno Fonticoli, scala B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 653, Sub. 5, Categoria C6, Graffato no	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Garage attualmente utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il Garage è utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA - VIA NAZARENO FONTICOLI, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a PESCARA il 03/12/2009
Reg. gen. 20465 - Reg. part. 5435
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Buta Grazia di Penne
Data: 01/12/2009
N° repertorio: 11998
Note: Nel quadro C della nota di iscrizione RP 5435 del 03-12-2009 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 11/04/2024
Reg. gen. 5368 - Reg. part. 3893
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nel quadro C della nota di trascrizione RP 3893 del 11-04-2024 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - STRADA STATALE 81 PICENO APRUTINA VIA NAZZARENO FONTICOLI, SCALA B, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a PESCARA il 03/12/2009
Reg. gen. 20465 - Reg. part. 5435
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Buta Grazia di Penne
Data: 01/12/2009

N° repertorio: 11998

Note: Nel quadro C della nota di iscrizione RP 5435 del 03-12-2009 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 11/04/2024

Reg. gen. 5368 - Reg. part. 3893

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

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

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

Note: Nel quadro C della nota di trascrizione RP 3893 del 11-04-2024 risulta essere stato indicato il diritto di PIENA PROPRIETA' in luogo di quello di PROPRIETA' SUPERFICIARIA.