

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18



Lotto 3.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1.....	34
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T.....	35



All'udienza del 30/12/2024, il sottoscritto Geom. De Dominicis Mario, con studio in Viale Vittorio Veneto, 9 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338 3948638, Fax 0861 842590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al p. primo composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, tre camere, 2 bagni, un rip., tre balconi, e un locale accessorio al p. seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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.

CONFINI

La p.lla 468 su cui insite l'edificio, confina a nord con la p.lla 471, a sud con la p.lla 464, a Est con S.S. 81 Picena - Aprutina, a ovest con strada pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	0,00 mq	26,83 mq	0,25	6,71 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	17,28 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				150,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,71 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2004 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 468, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 147 mq Rendita € 433,82 Piano S1-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	468	3		A2	2	7	147 mq	433,82 €	S1-1	

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
1	468				Ente Urbano		00,05,00 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, lo stato dei luoghi è difforme dalla rappresentazione grafica della scheda catastale, andrà presentato l'aggiornamento al Catasto Fabbricati dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna, il vano scala, la centrale termica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è interamente in struttura portante su pilastri e travi in c.a., con solai in latero cemento. La tamponatura è costituita da muratura in laterizio tipo doppio Uni, intonacate e tinteggiate. I divisori interni in laterizio intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in parquet nei locali interni, nei bagni vi sono piastrelle in ceramica, nei balconi si sono piastrelle in monocottura antiscivolo. Gli infissi interni sono in legno tamburate laccate, gli infissi esterni sono in profilato di alluminio con doppio vetro, le serrandine sono in plastica. Gli impianti idrico-termico-elettrico-condizionamento-antifurto sono funzionanti, i fancoil sono presenti nei locali della zona giorno, la caldaia a metano è posta sul balcone della cucina.
(Vedasi foto allegate).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1968 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Poerio Bonavetura	22/05/1968	3929	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	18/06/1968		5542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENUA NICOLA	17/09/2004	5378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	13/10/2004	12003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17317 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.276,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/04/2023
N° repertorio: 1305/2023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 01/07/2024
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 8182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona di completamento nel PRG del Comune di Penna S. Andrea.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- SCIA prot. n. 6415 el 20/12/2016 per interventi di ristrutturazione e diversa destinazione d'uso da negozio ad abitazione di un locale commerciale.
- PdC n. 12 del 10/11/2011, prot. n. 6391 del 17/12/2016, prat. edil. n. 15/2011 prot. n. 3438 del 24/06/2011, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 16 del 05/12/2003 Frazionamento locali commerciali al piano terra, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 24/1987 del 08/06/1987 Ampliamneto di fabbricato di civile abitazione - intervento UNA TANTUM, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- Nulla Osta n. 106 del 22/07/1968 Nuova Costruzione di casa di civile abitazione, rilasciato al sig. **** Omissis ****;

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio, per diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile presentare la sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, la richiesta di sanatoria andrà presentata al SUE del Comune di Penna S. Andrea, i diritti di sanatorie e segreteria sono pari ad € 1.500,00 circa, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

Gli impianti saranno oggetto di verifica da parte dell'aggiudicatario prima dell'utilizzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T

DESCRIZIONE

Negozio con locale laboratorio, un wc e anti wc, al p. terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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.

CONFINI

La p.lla 468 su cui insite l'edificio, confina a nord con la p.lla 471, a sud con la p.lla 464, a Est con S.S. 81 Picena - Aprutina, a ovest con strada pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Negozio	54,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2003 al 24/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 468, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 52 Rendita € 636,48 Piano T
Dal 18/04/2025 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 468, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 52 Superficie catastale 60 mq Rendita € 636,48 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	468	6		C1	2	52	60 mq	636,48 €	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
1	468				Ente Urbano		00,05,00 mq			

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
14 di 35

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, lo stato dei luoghi è difforme dalla rappresentazione grafica della scheda catastale, andrà presentato l'aggiornamento al Catasto Fabbricati dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è interamente in struttura portante su pilastri e travi in c.a., con solai in latero cemento. La tamponatura è costituita da muratura in laterizio tipo doppio Uni, intonacate e tinteggiate. I divisori interni in laterizio intonacate e tinteggiate. Vedasi foto allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/04/2009
- Scadenza contratto: 03/04/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1968 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Poerio Bonavetura	22/05/1968	3929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	18/06/1968		5542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/1993 al 17/09/2004	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2004 al 18/04/2025	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENUA NICOLA	17/09/2004	5378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	13/10/2004	12003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17317 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.276,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/04/2023
N° repertorio: 1305/2023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 01/07/2024
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 8182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona di completamento nel PRG del Comune di Penna S. Andrea.

REGOLARITÀ EDILIZIA



- SCIA prot. n. 6415 el 20/12/2016 per interventi di ristrutturazione e diversa destinazione d'uso da negozio ad abitazione di un locale commerciale.
- PdC n. 12 del 10/11/2011, prot. n. 6391 del 17/12/2016, prat. edil. n. 15/2011 prot. n. 3438 del 24/06/2011, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 16 del 05/12/2003 Frazionamento locali commerciali al piano terra, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 24/1987 del 08/06/1987 Ampliamneto di fabbricato di civile abitazione - intervento UNA TANTUM, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- Nulla Osta n. 106 del 22/07/1968 Nuova Costruzione di casa di civile abitazione, rilasciato al sig. **** Omissis ****;

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio, per diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile presentare la sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, la richiesta di sanatoria andrà presentata al SUE del Comune di Penna S. Andrea, i diritti di sanatorie e segreteria sono pari ad € 1.500,00 circa, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

Gli impianti saranno oggetto di verifica da parte dell'aggiudicatario prima dell'utilizzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al p. terra composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera, 1 bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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.

CONFINI

La p.lla 468 su cui insite l'edificio, confina a nord con la p.lla 471, a sud con la p.lla 464, a Est con S.S. 81 Picena - Aprutina, a ovest con strada pubblica.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2003 al 24/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 468, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 208 Rendita € 2.545,93 Piano T
Dal 13/12/2016 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 468, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 52 Rendita € 636,48 Piano T
Dal 18/04/2025 al 13/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 468, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 147 mq Rendita € 433,82 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	468	8		A2	2	3	63 mq	185,92 €	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
1	468				Ente Urbano		00.05.00 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare la consistenza rilevata non trova corrispondenza con i dati di classamento, andrà verificata la veridicità dei dati presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Teramo dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è interamente in struttura portante su pilastri e travi in c.a., con solai in latero cemento. La tamponatura è costituita da muratura in laterizio tipo doppio Uni, intonacate e tinteggiate. I divisori interni in laterizio intonacate e tinteggiate. Vedasi le foto allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento è occupato dal padre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1968 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Poerio Bonavetura	22/05/1968	3929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	18/06/1968		5542
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/03/1993 al 17/09/2004	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/09/2004 al 18/04/2025	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENUA NICOLA	17/09/2004	5378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Pubbl Imm di Teramo	13/10/2004	12003	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPECE EU QUALIFICATED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 60b572e909477556d2f86c278b248ba7



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17317 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.276,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/04/2023
N° repertorio: 1305/2023

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 01/07/2024
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 8182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona di completamento nel PRG del Comune di Penna S. Andrea.

REGOLARITÀ EDILIZIA



- SCIA prot. n. 6415 el 20/12/2016 per interventi di ristrutturazione e diversa destinazione d'uso da negozio ad abitazione di un locale commerciale.
- PdC n. 12 del 10/11/2011, prot. n. 6391 del 17/12/2016, prat. edil. n. 15/2011 prot. n. 3438 del 24/06/2011, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 16 del 05/12/2003 Frazionamento locali commerciali al piano terra, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 24/1987 del 08/06/1987 Ampliamneto di fabbricato di civile abitazione - intervento UNA TANTUM, rilasciato al sig. **** Omissis ****;
- Nulla Osta n. 106 del 22/07/1968 Nuova Costruzione di casa di civile abitazione, rilasciato al sig. **** Omissis ****;

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio, per diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile sanare mediante la presentazione entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, la richiesta di sanatoria andrà presentata al SUE del Comune di Penna S. Andrea, i diritti di sanatorie e segreteria sono pari ad € 1.500,00 circa, a cura e spesa dell'aggiudicatario.

Gli impianti saranno oggetto di verifica da parte dell'aggiudicatario prima dell'utilizzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1
Appartamento di civile abitazione al p. primo composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, tre camere, 2 bagni, un rip., tre balconi, e un locale accessorio al p. seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 180.852,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, 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. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Inoltre, notevole supporto è derivato dai contatti diretti e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate della zona che si occupano di compravendite e locazioni. Ai fini delle valutazioni, sono stati presi inoltre a riferimento gli annunci di vendite online di immobili ubicati nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in argomento e con caratteristiche similari. Nel compiere la stima si è tenuto conto della straordinaria situazione che affligge l'economia generale con ricadute significative sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" di qualsiasi categoria immobiliare, per il quale gli effetti della crisi si sono manifestati da diversi anni, determinando recentemente valori anomali che si discostano in modo rilevante delle quotazioni medie in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1	150,71 mq	1.200,00 €/mq	€ 180.852,00	100,00%	€ 180.852,00
Valore di stima:					€ 180.852,00

Valore di stima: € 180.852,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 125.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di maranzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento totale del 30% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, e ridotta degli oneri di regolarizzazione urbanistica. Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T
Negozio con locale laboratorio, un wc e anti wc, al p. terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 6, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 78.000,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, 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. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Inoltre, notevole supporto è derivato dai contatti diretti e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate della zona che si occupano di compravendite e locazioni. Ai fini delle valutazioni, sono stati presi inoltre a riferimento gli annunci di vendite online di immobili ubicati nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in argomento e con caratteristiche similari. Nel compiere la stima si è tenuto conto della straordinaria situazione che affligge l'economia generale con ricadute significative sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" di qualsiasi categoria immobiliare, per il quale gli effetti della



crisi si sono manifestati da diversi anni, determinando recentemente valori anomali che si discostano in modo rilevante delle quotazioni medie in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T	60,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
Valore di stima:					€ 78.000,00

Valore di stima: € 78.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di maranzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento totale del 20% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, e ridotta degli oneri di regolarizzazione urbanistica. Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T
 Appartamento di civile abitazione al p. terra composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera, 1 bagni.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 69.300,00
 Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato,

praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, 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. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Inoltre, notevole supporto è derivato dai contatti diretti e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate della zona che si occupano di compravendite e locazioni. Ai fini delle valutazioni, sono stati presi inoltre a riferimento gli annunci di vendite online di immobili ubicati nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in argomento e con caratteristiche similari. Nel compiere la stima si è tenuto conto della straordinaria situazione che affligge l'economia generale con ricadute significative sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" di qualsiasi categoria immobiliare, per il quale gli effetti della crisi si sono manifestati da diversi anni, determinando recentemente valori anomali che si discostano in modo rilevante delle quotazioni medie in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T	63,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 69.300,00	100,00%	€ 69.300,00
Valore di stima:					€ 69.300,00

Valore di stima: € 69.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 48.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento



totale del 30% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato. Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.



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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 09/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Dominicis Mario



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1
 Appartamento di civile abitazione al p. primo composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, tre camere, 2 bagni, un rip., tre balconi, e un locale accessorio al p. seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468,

Qualità	Ente	Urbano
---------	------	--------

 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona di completamento nel PRG del Comune di Penna S. Andrea.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T
 Negozio con locale laboratorio, un wc e anti wc, al p. terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 6, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468,

Qualità	Ente	Urbano
---------	------	--------

 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona di completamento nel PRG del Comune di Penna S. Andrea.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T
 Appartamento di civile abitazione al p. terra composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera, 1 bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 8, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468,

Qualità	Ente	Urbano
---------	------	--------

 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona di completamento nel PRG del Comune di Penna S. Andrea.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468, Qualità Ente Urbano	Superficie	150,71 mq
Stato conservativo:	L'appartamentto è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al p. primo composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, tre camere, 2 bagni, un rip., tre balconi, e un locale accessorio al p. seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 6, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468, Qualità Ente Urbano	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il negozio è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Negozio con locale laboratorio, un wc e anti wc, al p. terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Penna Sant'Andrea (TE) - via Nazionale, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 468, Sub. 8, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 468, Qualità Ente Urbano	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al p. terra composto da un ingresso-cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera, 1 bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - VIA NAZIONALE, PIANO S1-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17317 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.276,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/04/2023
N° repertorio: 1305/2023

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 01/07/2024
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 8182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - VIA NAZIONALE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17317 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.276,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/04/2023
N° repertorio: 1305/2023

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 01/07/2024
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 8182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - VIA NAZIONALE, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17317 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.276,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 05/04/2023
N° repertorio: 1305/2023



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 01/07/2024
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 8182
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

