

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pietrangelo Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2019 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	6
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	7
Precisazioni.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli.....	8

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	8
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	12
Normativa urbanistica.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	13
Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1</b> .....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2019 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.980,00</b> .....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 21/07/2020, il sottoscritto Ing. Pietrangelo Gino, con studio in Via Bari, 71 - 65122 - Pescara (PE), Tel. 085 20 58 716, Fax 085 20 58 716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2020 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) - Contrada Nortoli
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

Piena proprietà di abitazione di tipo civile in Comune di Penne, Contrada Nortoli, e precisamente: appartamento posto al piano primo, cui si accede mediante gradinata esterna, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno principale, bagno di servizio e balcone a livello, con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva, nonché con sovrastante sottotetto non praticabile; censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 71, part. 141, sub 14, categoria A/2, vani 6, superficie 113 mq e rendita di € 371,85, con annesso garage di 40 mq e corte esclusiva al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di bene personale

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

Foglio 71, Particella 141, Sub 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 45 mq, Rendita Euro 101,23

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di bene personale

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

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

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

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



#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

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

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



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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI

L'immobile confina con distacchi verso proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa a tre lati, s.a.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1

L'immobile confina con muro sottoterra e distacco condominiale.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	104,18 mq	1	104,18 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,28 mq	7,28 mq	0.25	1,82 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,24 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,95 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	141	14		A2	2	6	106 mq	371,85 €	1	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	141	9		C6	6	40	45 mq	101,23 €		

#### 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) - CONTRADA NORTOLI

In data 27 gennaio 2021 il sottoscritto si è recato nel luogo oggetto di sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario, ha raccolto informazioni e scattato foto all'interno ed esterno dell'immobile (come da stralcio di verbale allegato).

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1

In data 27 gennaio 2021 il sottoscritto si è recato nel luogo oggetto di sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario, ha raccolto informazioni e scattato foto all'interno ed esterno dell'immobile (come da stralcio di verbale allegato).

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

Vi sono diritti proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ed in particolare con tutti i diritti e servitù costituiti con atto ricevuto dal Notaio Erminia Amicarelli in data 22 agosto 1987 Rep. 14936. Costituiscono parti comuni quella parte dell'area scoperta adiacente e circostante del fabbricato che non costituisce pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari. Che il piano sottotetto non praticabile non è condominiale ma di pertinenza esclusiva degli appartamenti al piano sottostante proporzionalmente alla superficie di ciascuno degli appartamenti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

Vi sono diritti proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, ed in particolare con tutti i diritti e servitù costituiti con atto ricevuto dal Notaio Erminia Amicarelli in data 22 agosto 1987 Rep. 14936.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

I diritti e servitù costituiti con atto ricevuto dal Notaio Erminia Amicarelli in data 22 agosto 1987 Rep. 14936.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

L'accesso ai locali garage posti al piano seminterrato (primo sottostrada), distinti con la particella 141 sub 9 del foglio 71 avverrà anche con passaggio pedonale esclusivo, della larghezza di metri lineari 1 e centimetri 50, da esercitarsi sul lato est del fabbricato da parte dei proprietari di detti locali.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

Str. verticali: Murature in discreto stato di conservazione.  
Solai: laterizi  
Manto di copertura: in buono stato di conservazione.  
Pareti esterne ed interne: intonaco in discreto stato di conservazione.



Pavimentazione interna: in discreto stato di conservazione.  
 Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno.  
 Scale: esterne, in discreto stato di conservazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI

L'immobile risulta occupato dagli esecutati \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* CF: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* CF: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, e dalla loro famiglia.



### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* CF: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* CF: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, e dalla loro famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1990 al 12/12/2003	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI ERMINIA	10/10/1990	35671	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pescara	06/11/1990	10749	7898
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2003 al 11/01/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BUTA GRAZIA	16/12/2003	5063/1103 DEL 12/12/2003	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	16/12/2003	18532	12441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2019 al 11/01/2021		**** Omissis ****			
		ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE	04/04/2019	1244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE	16/05/2019	7049	4954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1990 al 12/12/2003	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMICARELLI ERMINIA	10/10/1990	35671	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	06/11/1990	10749	7898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2003 al 11/01/2021	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BUTA GRAZIA	16/12/2003	5063/1103 DEL 12/12/2003	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE	16/12/2003	18532	12441
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/04/2019</b> al <b>11/01/2021</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE	04/04/2019	1244	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE	16/05/2019	7049	4954
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PENNE il 16/12/2003  
Reg. gen. 18533 - Reg. part. 3410  
Importo: € 222.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 111.000,00  
Spese: € 91.020,00  
Interessi: € 19.980,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Avv. Grazia Buta  
Data: 12/12/2003  
N° repertorio: 1275
- IPOTECA CON AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/02/2018  
Reg. gen. 2187 - Reg. part. 290  
Importo: € 87.073,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 43.536,52  
N° repertorio: 1056/8318



### **Trascrizioni**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCARA il 16/05/2019  
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 4954  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nei seguenti importi in relazione alla formalità da cancellare:

Per Ipoteca volontaria il costo è del 0,50% dell'ipoteca

Per Pignoramento Immobiliare € 262,00

Tale cifra è indicativa e l'aggiudicatario dovrà verificare e/o aggiornare gli importi per la cancellazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PENNE il 16/12/2003  
Reg. gen. 18533 - Reg. part. 3410  
Importo: € 222.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 111.000,00  
Spese: € 91.020,00  
Interessi: € 19.980,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Avv. Grazia Buta  
Data: 12/12/2003  
N° repertorio: 1275



- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/02/2018

Reg. gen. 2187 - Reg. part. 290

Importo: € 87.073,04

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

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

Capitale: € 43.536,52

N° repertorio: 1056/8318



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 16/05/2019

Reg. gen. 7049 - Reg. part. 4954

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nei seguenti importi in relazione alla formalità da cancellare:

Per Ipoteca volontaria il costo è del 0,50% dell'ipoteca

Per Pignoramento Immobiliare € 262,00

Tale cifra è indicativa e l'aggiudicatario dovrà verificare e/o aggiornare gli importi per la cancellazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un fabbricato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 186/87 rilasciata dal Comune di Penne in data 11 luglio 1988 e dichiarato abitabile ed agibile con provvedimento del Sindaco del Comune di Penne in data 02 ottobre 1990 pratica n. 57.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un fabbricato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 186/187 rilasciata dal Comune di Penne in data 11 luglio 1988 e dichiarata abitabile ed agibile con provvedimento del Sindaco del Comune di Penne in data 02 ottobre 1990 pratica n. 57.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta la nomina di un Amministratore

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PENNE (PE) - CONTRADA NORTOLI PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta la nomina di un Amministratore



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli  
 Piena proprietà di abitazione di tipo civile in Comune di Penne, Contrada Nortoli, e precisamente: appartamento posto al piano primo, cui si accede mediante gradinata esterna, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno principale, bagno di servizio e balcone a livello, con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva, nonché con sovrastante sottotetto non praticabile; censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 71, part. 141, sub 14, categoria A/2, vani 6, superficie 113 mq e rendita di € 371,85, con annesso garage di 40 mq e corte esclusiva al piano terra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 141, Sub. 14, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 87.980,00  
 La stima è a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la misura delle superfici sono puramente indicativi.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1  
 Foglio 71, Particella 141, Sub 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 45 mq, Rendita Euro 101,23  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 141, Sub. 9, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 27.000,00  
 La stima è a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la misura delle superfici sono puramente indicativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Penne (PE) - Contrada Nortoli	106,00 mq	830,00 €/mq	€ 87.980,00	100,00%	€ 87.980,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1	45,00 mq	600,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 114.980,00

Valore di stima: € 114.980,00

**Valore finale di stima: € 114.980,00**



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 20/10/2023

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it   
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pietrangelo Gino

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 12 Altri allegati

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli  
Piena proprietà di abitazione di tipo civile in Comune di Penne, Contrada Nortoli, e precisamente: appartamento posto al piano primo, cui si accede mediante gradinata esterna, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno principale, bagno di servizio e balcone a livello, con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva, nonché con sovrastante sottotetto non praticabile; censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 71, part. 141, sub 14, categoria A/2, vani 6, superficie 113 mq e rendita di € 371,85, con annesso garage di 40 mq e corte esclusiva al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 141, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un fabbricato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 186/87 rilasciata dal Comune di Penne in data 11 luglio 1988 e dichiarato abitabile ed agibile con provvedimento del Sindaco del Comune di Penne in data 02 ottobre 1990 pratica n. 57.
  
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1  
Foglio 71, Particella 141, Sub 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 45 mq, Rendita Euro 101,23  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 141, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare di cui sopra fa parte di un fabbricato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 186/187 rilasciata dal Comune di Penne in data 11 luglio 1988 e dichiarata abitabile ed agibile con provvedimento del Sindaco del Comune di Penne in data 02 ottobre 1990 pratica n. 57.

**Prezzo base d'asta: € 114.980,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.980,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Contrada Nortoli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 141, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di abitazione di tipo civile in Comune di Penne, Contrada Nortoli, e precisamente: appartamento posto al piano primo, cui si accede mediante gradinata esterna, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno principale, bagno di servizio e balcone a livello, con annessa corte scoperta di pertinenza esclusiva, nonché con sovrastante sottotetto non praticabile; censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 71, part. 141, sub 14, categoria A/2, vani 6, superficie 113 mq e rendita di € 371,85, con annesso garage di 40 mq e corte esclusiva al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati ****Omissis****, nato a ****Omissis**** il **/**/**** CF: ****Omissis**** e ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il **/**/**** CF: ****Omissis****, e dalla loro famiglia.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Penne (PE) - Contrada Nortoli piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 141, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Foglio 71, Particella 141, Sub 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 45 mq, Rendita Euro 101,23		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati ****Omissis****, nato a ****Omissis**** il **/**/**** CF: ****Omissis**** e ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il **/**/**** CF: ****Omissis****, e dalla loro famiglia.		

