

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Andrea Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.612,50	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Geom. D'Andrea Antonio, con studio in Via Nazionale Adriatica Nord, 99 - 65124 - Pescara (PE), email studiogeom.dandrea@tiscali.it, PEC antonio.dandrea1@geopec.it, Tel. 085 4214195, Fax 085 4214195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Casale (SS 151) civ. 16, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 42.447327, 13.953255)

APPARTAMENTO della tipologia cosiddetta "DUPLEX" disposto su due livelli (piano 2 - 3) ubicato in Contrada Casale del comune di Penne sulla SS 151 civico 16, composto al piano inferiore da ingresso/soggiorno, bagno, anti bagno, cucina, ripostiglio e da tre balconi rispettivamente di mq. 8.03, di mq 4.12 e di mq 6.85; il piano superiore, mansardato, composto da 1 camera, da 1 locale multiuso, guardaroba, bagno, disimpegno, ripostiglio e da due balconi rispettivamente di mq 4.12 e di mq 6.85 I due livelli sono collegati tra di loro per mezzo di una scalinata interna. L'unità immobiliare ha altezza pari a mt. 2,70 al piano inferiore, mentre al piano superiore ha un' altezza variabile da un minimo di mt. 1,55 ad un massimo di mt. 4.00. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Penne al foglio n. 75 particella n. 531 sub 17 - 18 di categoria F/4

L'unità immobiliare è ricompresa nell'edificio "B" di un complesso immobiliare denominato "DEA VESTA" realizzato nel 2004 costituito da quattro fabbricati (A,B,C,D). L'edificio "B" è composto da n. da n. 7 appartamenti, n. 8 garage. Il fabbricato è dotato di scalinata interna per l'accesso ai piani.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/07/2024.

Custode delle chiavi: avv. Matteo D'Aurizio

Si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono rappresentati da due unità immobiliari identificate dai subalterni sub 17 e sub 18 di categoria F/4 (unità in corso di definizione) ma di fatto si tratta di un unico appartamento con destinazione abitazione per cui verranno trattate in maniera unitaria

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Casale (SS 151) civ. 16, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. In particolare si specifica che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che la certificazione è risalente fino ad atto di acquisto derivato trascritto da oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento

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)

CONFINI

L'immobile confina con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato identificata con il sub. 19 e sub 20 della particella n. 531 del foglio n.75 destinata ad abitazione, entrambe intestate a **** Omissis **** e con il vano scala condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,31 mq	149,80 mq	1	149,80 mq	2,70 m	2-3
Balcone scoperto	8,03 mq	8,03 mq	0,25	2,01 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,12 mq	4,12 mq	0,25	1,03 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	6,85 mq	6,85 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,12 mq	4,12 mq	0,25	1,03 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	6,85 mq	6,85 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				157,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,29 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 22/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 60 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.33.90 Reddito dominicale € 19,26 Reddito agrario € 1,50
Dal 22/05/2001 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 60 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.80 Reddito dominicale € 18,36 Reddito agrario € 16,94
Dal 09/05/2002 al 12/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 60 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.80 Reddito dominicale € 18,63 Reddito agrario € 16,94
Dal 12/03/2003 al 12/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.15 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 15,57
Dal 12/03/2003 al 12/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 486 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.93.68 Reddito dominicale € 53,22 Reddito agrario € 48,38
Dal 12/06/2003 al 09/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 500 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.44 Reddito dominicale € 25,25 Reddito agrario € 22,95
Dal 09/01/2004 al 05/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 505 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.44 Reddito dominicale € 2,52 Reddito agrario € 2,29
Dal 05/07/2006 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 531 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.44
Dal 14/07/2006 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 56.165,00 Piano 2-3

Dal 17/07/2006 al 23/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 561,65
Dal 23/07/2009 al 27/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531, Sub. 17-18 Categoria F4 Piano 2-3
Dal 27/12/2011 al 01/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531, Sub. 17-18 Categoria F4 Piano 2-3
Dal 01/10/2013 al 13/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531 Categoria F4 Piano 2-3
Dal 13/01/2014 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 531, Sub. 17-18 Categoria F4 Piano 2-3

I titolari corrispondono a quelli reali

Si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono rappresentati da due unità immobiliari identificate dai subalterni sub 17 e sub 18 di categoria F/4 (unità in corso di definizione) ma di fatto si tratta di un unico appartamento con destinazione abitazione per cui verranno trattate in maniera unitaria

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	531	17-18		F4					2-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	531				ENTE URBANO		00.04.44 mq				

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la situazione catastale ed in particolare si segnala quanto segue:

- 1) gli immobili oggetto di esecuzione sono rappresentati da due unità immobiliari ma che di fatto è un unico appartamento
- 2) le unità immobiliari sono identificate al foglio n. 75 particella n. 531 sub 17 e 18 con destinazione F/4 (unità in corso di definizione)
- 3) che le unità censite con la predetta destinazione non possiedono rendita catastale né vi sono le planimetrie catastali

Per quanto sopra, ai fini dell'aggiornamento catastale, occorre presentare una denuncia di variazione per fusione e definizione delle unità immobiliari interessate e la spesa che si andrà a sostenere ammonta a circa €. 1000,00 comprensive di spese tecniche oneri e diritti

Si segnala, che a parere dello scrivente, la menzionata denuncia di variazione catastale, va eseguita prima dell'emanazione del decreto di trasferimento in quanto ad oggi, come già peraltro riportato, l'immobile essendo classificato F/4 quale categoria catastale, è privo di rendita, e non vi è nessuna planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che è stata stipulata CONVENZIONE con il comune di Penne ai fini delle modalità di attuazione delle norme del comparto PEU di Contrada Casale

Convenzione stipulata in data 30/06/2003 rep. 4 dal Rogante dott. Nicola Caruso segretario generale del comune di Penne

PATTI

Non sono stati riscontrati patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato manutentivo in relazione alla destinazione d'uso: di fatto pari al nuovo essendo stato realizzato dalla società esecutata

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentata dal tetto, dalle pareti esterne del fabbricato, l'intera area coperta e scoperta, l'androne, il vano scala, locale contatore (acqua e Enel) autoclave.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: del tipo a travi rovesce in calcestruzzo cementizio armato

Esposizione: esposizione su tre lati: Nord-Est, Nord-Ovest, Sud Ovest e una facciata in aderenza con unità immobiliari dello stesso fabbricato destinato ad abitazione

Altezza interna utile : altezza rilevata ml 2,70 per quanto concerne il piano secondo; altezze variabile da un minimo di 1,55 ad un massimo di 3,90 per il piano terzo-sottotetto

Str. verticali: struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato, tamponatura in laterizi forati in buon stato di conservazione Solai: latero cemento Copertura: tetto tipo a padiglione con struttura in latero-cemento, coibentato ed impermeabilizzato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate, tramezzature interne in laterizi intonacati e tinteggiati in ottime condizioni di conservazione

Pavimentazione interna: in piastrelle di grès tipo monocottura in ottimo stato di conservazione

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Dotato di impianto elettrico con rete sottotraccia, apparentemente a norma

Dotazioni condominiali: Il fabbricato è dotato di corte esterna, ingresso, androne delle scale, locale contatore (acqua e Enel).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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 PESCARA aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a PESCARA il 31/12/2004

Reg. gen. 22304 - Reg. part. 4164

Quota: 1/1

Importo: € 4.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.100.000,00

Percentuale interessi: 4,209 %

Rogante: DI PIERDOMENICO GIOVANNI

Data: 28/12/2004

N° repertorio: 18427

N° raccolta: 5590

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 15/02/2024

Reg. gen. 2232 - Reg. part. 1632

Quota: 1/1

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

Contro **** 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 - per le ipoteche volontarie € 35,00 di tasse - per le trascrizioni € 35,00 di tasse ipotecarie, € 64,00 di imposta di bollo ed imposta fissa di € 200,00 - per cancellare le ipoteche giudiziali le spese ammontano a 0,50% dell'importo dell'ipoteca e comunque, se inferiore, almeno € 262,00 per ognuno oltre a € 35,00 di tasse e € 64,00 di bolli

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade all'interno del P.E.U. di contrada Casale regolato dall'art. 5 delle N.T.A. e della relativa convenzione

art. 5 Comparto Edilizio di Attuazione

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate

parzialmente alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono perimetrati nel PRG comprensori definiti

Comparti Edilizi di Attuazione (CEA).

L'intervento nei CEA è diretto e regolamentato dalle presenti norme, integrate dalle

apposite Schede-Guida; in essi la richiesta delle Concessioni Edilizie, oltre che dagli elaborati normalmente richiesti, sarà corredata da un progetto di comprensorio, definito Progetto Edilizio Unitario, redatto nei modi di seguito descritti. Il rilascio di dette Concessioni è subordinato, oltre che all'approvazione dei progetti, alla stipula della Convenzione redatta secondo lo schema allegato al presente testo.

Il contenuto di dette schede-guida della progettazione, per le parti graficamente definite negli elaborati di PRG in scala 1:1.000 deve intendersi puramente indicativo e non vincolante ai fini dell'attuazione del comparto; prevalgono le indicazioni contenute nella nuova cartografia in scala 1:2000. Quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona.³

In fase di progettazione del PEU o degli altri comparti edilizi di attuazione il disposto della scheda-guida può subire modificazioni che riguardino modesti adeguamenti perimetrali e di SF (comunque nel limite del 5%) per una migliore corrispondenza con la proprietà catastale nonché modifiche degli assetti interni che non alterino le posizioni delle diverse superfici con destinazione pubblica e il complessivo rapporto pubblico privato; non sono ammesse in nessun caso modifiche delle proporzioni tra le diverse superfici (SFR e superfici di cessione) pur restando consentite variazioni che, a giudizio della GC, distribuiscono più opportunamente le quantità relative di superfici per pubblici servizi.

Nel caso che i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio CEA, le indicazioni grafiche contenute nelle suddette schede-guida, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente all'esame da parte della CEU e alla stipula della convenzione; nel caso che, nei limiti sopra descritti, vengano proposte variazioni ai contenuti delle schede-guida, il rilascio delle concessioni edilizie si intende altresì subordinato all'approvazione del CEA da parte della GC, previa verifica dei parametri urbanistici da parte dell'UTC.

Nel caso di dimostrata impossibilità di procedere unitariamente con un progetto di PEU o di altro comparto edilizio di attuazione esteso all'intero ambito, fatta salva la facoltà del Comune di procedere autonomamente ai sensi dell'art. 26 della LUR, i proprietari costituenti almeno il 51% della SF di comparto possono proporre alla GC la formazione di uno o più sub-comparti autonomi e organicamente rispondenti al loro interno al rapporto SFR-superfici pubbliche e tali da garantire comunque la possibilità di conseguire gli stessi risultati del comparto originario.

I sub-comparti così approvati sono attuati con le stesse modalità previste per i comparti originari.

Nel caso della formazione di sub-comparti residuali di dimensioni esigue (aventi SF minore di mq 1.000) con l'approvazione dei sub-comparti di maggioranza la GC può disporre la assimilazione a Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento.

E' ammesso lo stralcio di superfici non superiori al 10% della SF, superfici che, in seguito alla approvazione della concessione convenzionata, si intenderanno assimilate alle zone adiacenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di istanza inoltrata in data 22/10/2024 prot. 17596 presso il comune di Penne inerente l'accesso alla documentazione edilizia riguardante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, l'ufficio urbanistico di detto

comune ha fornito la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio di Permesso a costruire n. 4584 del 22/09/2003 inerente la costruzione della recinzione e delle opere di urbanizzazione;

Il fabbricato è stato costruito a seguito di Permesso a costruire n. 4585 del 03/12/2003 a cui ha fatto seguito il Permesso a costruire in variante n. 4766 del 08/06/2004 e successivo Permesso di costruire in variante n. 5017 del 12/01/2006.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di Penne inerente gli immobili oggetto di esecuzione è il Permesso a Costruire n. 5421 del 14/05/2009.

Il comune di Penne ha rilasciato, per il fabbricato, il Certificato di Agibilità n. 255/2006

In seguito alla disamina degli elaborati grafici progettuali allegati all'ultimo Permesso a Costruire, (Permesso a Costruire n. 5421 del 14/05/2009), sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio citato.

Nello specifico occorre premettere che il permesso a costruire n. 5421 del 14/05/2009 prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari distinte: una al secondo piano e l'altra al terzo sottotetto; dalle rilevanzze dello stato dei luoghi è stato riscontrato che trattasi di un'unica unità immobiliare i cui piani sono collegati per mezzo di una scalinata interna con unico accesso dal piano secondo. Inoltre rispetto al Permesso a Costruire n. 5421 del 14/05/2009 sono state modificate le tramezzature interne nonché le destinazioni dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare.

Al fine della legittimazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi occorre predisporre ed inoltrare presso il comune di Penne SCIA edilizia in Sanatoria per fusione e diversa distribuzione interna, corredata da tutti gli elaborati progettuali che identificano lo stato dei luoghi

La spesa che si dovrà sostenere ai fini della legittimazione dello stato dei luoghi ammonta a circa €. 4000,00 comprensive di spese tecniche diritti, sanzioni amministrative ed oneri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile accertare gli oneri condominiali

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 Casale (SS 151) civ. 16, piano 2-3 APPARTAMENTO della tipologia cosiddetta "DUPLEX" disposto su due livelli (piano 2 - 3) ubicato in Contrada Casale del comune di Penne sulla SS 151 civico 16, composto al piano inferiore da ingresso/soggiorno, bagno, anti bagno, cucina, ripostiglio e da tre balconi rispettivamente di mq. 8.03, di mq 4.12 e di mq 6.85; il piano superiore, mansardato, composto da 1 camera, da 1 locale multiuso, guardaroba, bagno, disimpegno, ripostiglio e da due balconi rispettivamente di mq 4.12 e di mq 6.85 I due livelli sono collegati tra di loro per mezzo di una scalinata interna. L'unità immobiliare ha altezza

pari a mt. 2,70 al piano inferiore, mentre al piano superiore ha un' altezza variabile da un minimo di mt. 1,55 ad un massimo di mt. 4.00. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Penne al foglio n. 75 particella n. 531 sub 17 - 18 di categoria F/4 L'unità immobiliare è ricompresa nell'edificio "B" di un complesso immobiliare denominato "DEA VESTA" realizzato nel 2004 costituito da quattro fabbricati (A,B,C,D). L'edificio "B" è composto da n. da n. 7 appartamenti, n. 8 garage. Il fabbricato è dotato di scalinata interna per l'accesso ai piani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 531, Sub. 17-18, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 531, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 196.612,50

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Penne (PE) - Contrada Casale (SS 151) civ. 16, piano 2-3	157,29 mq	1.250,00 €/mq	€ 196.612,50	100,00%	€ 196.612,50
Valore di stima:					€ 196.612,50

Valore di stima: € 196.612,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 191.612,50



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 08/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Andrea Antonio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Penne (PE) - Contrada Casale (SS 151) civ. 16, piano 2-3 APPARTAMENTO della tipologia cosiddetta "DUPLEX" disposto su due livelli (piano 2 - 3) ubicato in Contrada Casale del comune di Penne sulla SS 151 civico 16, composto al piano inferiore da ingresso/soggiorno, bagno, anti bagno, cucina, ripostiglio e da tre balconi rispettivamente di mq. 8.03, di mq 4.12 e di mq 6.85; il piano superiore, mansardato, composto da 1 camera, da 1 locale multiuso, guardaroba, bagno, disimpegno, ripostiglio e da due balconi rispettivamente di mq 4.12 e di mq 6.85 I due livelli sono collegati tra di loro per mezzo di una scalinata interna. L'unità immobiliare ha altezza pari a mt. 2,70 al piano inferiore, mentre al piano superiore ha un' altezza variabile da un minimo di mt. 1,55 ad un massimo di mt. 4.00. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Penne al foglio n. 75 particella n. 531 sub 17 - 18 di categoria F/4 L'unità immobiliare è ricompresa nell'edificio "B" di un complesso immobiliare denominato "DEA VESTA" realizzato nel 2004 costituito da quattro fabbricati (A,B,C,D). L'edificio "B" è composto da n. da n. 7 appartamenti, n. 8 garage. Il fabbricato è dotato di scalinata interna per l'accesso ai piani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 531, Sub. 17-18, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 531, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno del P.E.U. di contrada Casale regolato dall'art. 5 delle N.T.A. e della relativa convenzione art. 5 Comparto Edilizio di Attuazione Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate parzialmente alla nuova edificazione e per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono perimetrati nel PRG comprensori definiti Comparti Edilizi di Attuazione (CEA). L'intervento nei CEA è diretto e regolamentato dalle presenti norme, integrate dalle apposite Schede-Guida; in essi la richiesta delle Concessioni Edilizie, oltre che dagli elaborati normalmente richiesti, sarà corredata da un progetto di comprensorio, definito Progetto Edilizio Unitario, redatto nei modi di seguito descritti. Il rilascio di dette Concessioni è subordinato, oltre che all'approvazione dei progetti, alla stipula della Convenzione redatta secondo lo schema allegato al presente testo. Il contenuto di dette schede-guida della progettazione, per le parti graficamente definite negli elaborati di PRG in scala 1:1.000 deve intendersi puramente indicativo e non vincolante ai fini dell'attuazione del comparto; prevalgono le indicazioni contenute nella nuova cartografia in scala I:2000. Quanto specificato negli Allegati Normativi, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale di zona.3 In fase di progettazione del PEU o degli altri comparti edilizi di attuazione il disposto della scheda-guida può subire modificazioni che riguardino modesti adeguamenti perimetrali e di SF (comunque nel limite del 5%) per una migliore corrispondenza con la proprietà catastale nonché modifiche degli assetti interni che non alterino le posizioni delle diverse superfici con destinazione pubblica e il complessivo rapporto pubblico privato; non sono ammesse in nessun caso modifiche delle proporzioni tra le diverse superfici (SFR e superfici di cessione) pur restando consentite variazioni che, a giudizio della GC, distribuiscano più opportunamente le quantità relative di superfici per pubblici servizi. Nel caso che i soggetti interessati manifestino l'intenzione di recepire appieno, per il proprio CEA, le indicazioni grafiche contenute nelle suddette schede-guida, il rilascio delle concessioni edilizie si intende subordinato unicamente all'esame da parte della CEU e alla stipula della convenzione; nel caso che, nei limiti sopra descritti, vengano proposte variazioni ai contenuti delle schede-guida, il rilascio delle concessioni edilizie si intende altresì subordinato all'approvazione del CEA da parte della GC, previa verifica dei parametri urbanistici da parte dell'UTC. Nel caso di dimostrata impossibilità di procedere unitariamente con un progetto di PEU o di altro comparto edilizio di attuazione esteso all'intero ambito, fatta salva la facoltà del Comune di procedere autonomamente ai sensi dell'art. 26 della LUR, i proprietari costituenti almeno il 51% della SF di comparto possono proporre alla GC la

formazione di uno o più sub-comparti autonomi e organicamente rispondenti al loro interno al rapporto SFR-superfici pubbliche e tali da garantire comunque la possibilità di conseguire gli stessi risultati del comparto originario. I sub-comparti così approvati sono attuati con le stesse modalità previste per i comparti originari. Nel caso della formazione di sub-comparti residuali di dimensioni esigue (aventi SF minore di mq 1.000) con l'approvazione dei sub-comparti di maggioranza la GC può disporre la assimilazione a Lotti Edificatori Assoggettati a Convenzionamento. E' ammesso lo stralcio di superfici non superiori al 10% della SF, superfici che, in seguito alla approvazione della concessione convenzionata, si intenderanno assimilate alle zone adiacenti.

Prezzo base d'asta: € 191.612,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.612,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Penne (PE) - Contrada Casale (SS 151) civ. 16, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 531, Sub. 17-18, Categoria F4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 531, Qualità ENTE URBANO	Superficie	157,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato manutentivo in relazione alla destinazione d'uso: di fatto pari al nuovo essendo stato realizzato dalla società eseguita		
Descrizione:	<p>APPARTAMENTO della tipologia cosiddetta "DUPLEX" disposto su due livelli (piano 2 - 3) ubicato in Contrada Casale del comune di Penne sulla SS 151 civico 16, composto al piano inferiore da ingresso/soggiorno, bagno, anti bagno, cucina, ripostiglio e da tre balconi rispettivamente di mq. 8.03, di mq 4.12 e di mq 6.85; il piano superiore, mansardato, composto da 1 camera, da 1 locale multiuso, guardaroba, bagno, disimpegno, ripostiglio e da due balconi rispettivamente di mq 4.12 e di mq 6.85 I due livelli sono collegati tra di loro per mezzo di una scalinata interna. L'unità immobiliare ha altezza pari a mt. 2,70 al piano inferiore, mentre al piano superiore ha un' altezza variabile da un minimo di mt. 1,55 ad un massimo di mt. 4.00. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Penne al foglio n. 75 particella n. 531 sub 17 - 18 di categoria F/4 L'unità immobiliare è ricompresa nell'edificio "B" di un complesso immobiliare denominato "DEA VESTA" realizzato nel 2004 costituito da quattro fabbricati (A,B,C,D). L'edificio "B" è composto da n. da n. 7 appartamenti, n. 8 garage. Il fabbricato è dotato di scalinata interna per l'accesso ai piani.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a PESCARA il 31/12/2004

Reg. gen. 22304 - Reg. part. 4164

Quota: 1/1

Importo: € 4.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.100.000,00

Percentuale interessi: 4,209 %

Rogante: DI PIERDOMENICO GIOVANNI

Data: 28/12/2004

N° repertorio: 18427

N° raccolta: 5590

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 15/02/2024

Reg. gen. 2232 - Reg. part. 1632

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

