



# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Sanctis Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro



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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

In data 21/03/2024, il sottoscritto Ing. De Sanctis Giuseppe, con studio in Contrada Domera, 8 - 65017 - Penne (PE), email giuseppe.desanctis@libero.it, Tel. 3283820768, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via del Convento, n.34, interno A 1, piano T-Sem. (Coord. Geografiche: 42°27'04,03"N - 14°08'12,13"E)

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Spoltore, Via del Convento, 34 nel complesso denominato "Residence Borgo del Convento" e precisamente è costituita da appartamento posto al piano terra distinto con l'int. A1, con accesso dalla corte privata al detto piano terra, composto di tre vani ed accessori; locali di sgombero al piano seminterrato con porzione di corte esclusiva ad entrambi i livelli e collegati da scalinata interna; il tutto confinante con distacco condominiale; piazzetta condominiale; Sub.3 al piano sem. e sub.8 al P.T. Distinto in C.F. al Foglio 9, particella 904, sub.4, Piano T - S1;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via del Convento, n.34, interno A 1, piano T-Sem.

## 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.

Con provvedimento del Tribunale di Pescara in data 05.02.2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Vedasi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato.



## CONFINI

La porzione immobiliare di che trattasi al piano terra confina, a più lati, con corte comune (Sub.1); al piano seminterrato confina con Via Fonte Grande, lato Ovest, e con sub.3 lato Sud;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,84 mq	77,76 mq	1	77,76 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	54,84 mq	66,04 mq	1	66,04 mq	2,50 m	Seminterrato
Balcone scoperto	7,93 mq	8,82 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	Terra
Giardino	29,15 mq	32,76 mq	0,20	6,55 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile	9,85 mq	9,85 mq	0,20	1,97 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile	37,18 mq	39,00 mq	0,25	9,29 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>163,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,82 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Lo spazio destinato a giardino risulta coperto abusivamente da una struttura piana in legno impermeabilizzata da guaina bituminosa. Vedasi foto allegata.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2006 al 01/03/2006	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 904, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 453,19 Piano S1 - T
Dal 01/03/2006 al 16/11/2007	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 904, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 453,19 Piano S1 - T
Dal 16/11/2007 al 13/07/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 904, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 453,19 Piano S1 - T

Si conferma la rispondenza dei dati catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	904	4		A2	2	6,5 vani	159 mq	453,19 €	S1 - T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I locali del piano seminterrato (S1), in ordine al Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Spoltore, destinati a locale di sgombero, ripostiglio e deposito occasionale, risultano essere stati trasformati, senza autorizzazione, in vani abitativi quali una tavernetta ed una camera.

Inoltre, al piano seminterrato, lo spazio esterno attiguo destinato, come da progetto, a giardino, è stato modificato abusivamente in un locale chiuso destinato a sgombero dalla copertura piana in legno con manto impermeabile.

L'immobile di che trattasi ha subito delle trasformazioni urbanistiche come la variazione d'uso al piano seminterrato da locali di sgombero in vani abitativi quali una tavernetta ed una camera da letto. Attualmente detta trasformazione non è sanabile sia per la ridotta altezza (m.2,50 in luogo di m.2,70) che per il rapporto aero illuminante che non viene rispettato per la ridotta ampiezza delle finestre. Oltre all'abuso commesso per la realizzazione di un deposito occasionale in luogo del giardino adiacente l'immobile così come previsto in progetto.

## PATTI

Dalla disamina dell'atto di compravendita rep. n.69587 in data 16/11/2007, a rogito del notaio Anchini di Pescara, afferente la compravendita dell'immobile in oggetto, all'art.2, si legge:"la presente vendita avviene a corpo, nello stato in cui si trova, con pertinenze, diritti, usi e servitù attive e passive, e comprende la quota delle "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 Cod. Civ. e da regolamento di Condominio allegato all'atto per Notaio Bulferi del 24/02/2006, n.6466 di rep. debitamente registrato a Pescara.

## STATO CONSERVATIVO

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Per quanto sopra considerato si può definire lo stato conservativo dell'immobile NORMALE

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la piazzetta condominiale individuata in Catasto Fabbricati, Comune di Spoltore, F.9, Particella 904, Sub.1.

Si precisa che dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo D'Ambrosio, Rep. n.95342, del 2/03/2006, afferente la compravendita di un immobile sito nello stesso complesso immobiliare avente le caratteristiche simili a quello in oggetto, si legge: "sono condominiali all'intero edificio l'area di ingombro, tutte le aree scoperte ed i passaggi comuni individuati con il Sub.1 nell'elaborato planimetrico (fatta eccezione per i posti macchina evidenziati nel regolamento di condominio che pur essendo ubicati nell'area esterna di



proprietà condominiale sono abbinati ad uso esclusivo alle unità immobiliari)".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti, si evince che l'immobile in argomento non è gravato da servitù quali censo, livello o usi civici.

Tutte le aree esterne, invece, sono gravate da servitù di veduta, affaccio, sporto e passaggio di tubazioni di qualsiasi genere e tipo a favore del complesso in oggetto, così come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Massimo D'Ambrosio meglio specificato nel capitolo che precede "parti comuni".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano terra e seminterrato, con esposizione a Nord-Est, del compendio immobiliare residenziale denominato "Residence Borgo del Convento", ubicato tra Via Del Convento, 34 e Via Fonte Grande, costituito da n.29 uu.ii.

Il complesso immobiliare risulta essere costituito da quattro edifici di civile abitazione, connessi tra loro ma indipendenti, in planimetria a formare una "V", è costituito da piani Seminterrato, terra, primo, secondo terzo e quarto piano destinati ad appartamenti, garages e cantine. Ai vari livelli di piano si accede tramite scalinate esterne che collegano le unità abitative alla piazzetta comune. Detta area risulta pavimentata con betonella e delimitata da muro di cinta e recinzione con cancelli di ingresso pedonale e carrabile di tipo automatico. La struttura portante dell'edificio quali le fondazioni, travi, pilastri e solai, è stata realizzata in conglomerato cementizio armato gettato in opera con tipologia a telai su fondazioni dirette di tipo a graticolo. I solai di piano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è stata realizzata a falde inclinate con struttura lignea. Il manto, con tegole di tipo portoghese.

Le strutture e più in generale tutto l'edificio appare in buono stato sia di conservazione che di manutenzione. Non sono state rilevate fessurazioni e/o lesioni di sorta.

L'appartamento in esame, con esposizione a Nord, è costituito da 4 vani catastali con pavimentazione in gres porcellanato, in buono stato di manutenzione; le volte sono piane di tipo latero-cementizie, si trovano in buono stato d'uso. Anche i due bagni si trovano in un buono stato d'uso e di manutenzione. Gli infissi esterni, sono in legno doppiovetro. Gli impianti sia elettrico che termico, risultano essere funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo, unitamente al Custode giudiziario, avvenuto in data 13/05/2024, è stato rinvenuto la presenza del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ci ha aperto ed accompagnato durante tutto il sopralluogo.

## 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 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

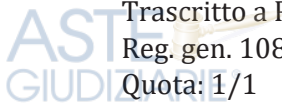


- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca  
Iscritto a Pescara il 11/05/2023  
Reg. gen. 7335 - Reg. part. 781  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Albergo Michele  
Data: 20/05/2003  
N° repertorio: 22231  
N° raccolta: 8225



### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Pescara il 01/07/2011  
Reg. gen. 10087 - Reg. part. 6266  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 13/07/2023  
Reg. gen. 10814 - Reg. part. 7618  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





## NORMATIVA URBANISTICA

La Zona, ove ricade il compendio immobiliare di che trattasi, in base al PRG vigente nel Comune di Spoltore risulta classificata "B1": ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il complesso residenziale denominato "Borgo del Convento" è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:  
 1) Permesso di Costruire n.46/03 del 28/03/2003 sull'area distinta in catasto terreni del Comune di Spoltore, Foglio 9, Particella 904 (ex 522) ubicata in Spoltore, tra Via del Convento e Via Fonte Grande;  
 2) Permesso di Costruire n. 11/07 del 08/02/2007 come Variante al Permesso di cui sopra.

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

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

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato una difformità edilizia dovuta al cambio di destinazione d'uso del locale di sgombero e deposito occasionale situati al piano Seminterrato che sono stati abusivamente destinati a vani abitativi quali una tavernetta ed una camera;

Inoltre, sempre al piano seminterrato, lo spazio esterno adiacente l'immobile, ricompreso tra il muro di contenimento controterra e la porzione di fabbricato, destinato a verde privato, è stato abusivamente chiuso e coperto con strutture in legno con manto di copertura in guaina bituminosa. Per la rimozione di detta struttura occorre una spesa di circa € 1'000,00, compreso il ripristino e la sistemazione dell'area a giardino.

Per il cambio d'uso al piano seminterrato occorre accertare la sanabilità con il nuovo decreto "Salva-casa".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 317,19

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,63

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A comprova di quanto sopra, si allega "Bilancio consuntivo individuale" ed estratto conto della sig. "Diodati Annamaria" rilasciati dallo Studio Tenaglia, Amministratore del SuperCondominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via del Convento, n.34, interno A 1, piano T-Sem. Trattasi di porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Spoltore, Via del Convento, 34 nel complesso denominato "Residence Borgo del Convento" e precisamente è costituita da appartamento posto al piano terra distinto con l'int. A1, con accesso dalla corte privata al detto piano terra, composto di tre vani ed accessori; locali di sgombero al piano seminterrato con porzione di corte esclusiva ad entrambi i livelli e collegati da scalinata interna; il tutto confinante con distacco condominiale; piazzetta condominiale; Sub.3 al piano sem. e sub.8 al P.T. Distinto in C.F. al Foglio 9, particella 904, sub.4, Piano T - S1;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 904, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 180.202,00

Bene unico - Appartamento sito in Spoltore nel complesso edilizio denominato "Residence Borgo del Convento", Via del Convento, n.34, angolo con Via Fonte Grande, distinto in Catasto Fabbricati, Comune suddetto, Foglio 9, Particella 904/sub.4; costituito da appartamento posto al piano terra distinto con l'int. A1, con accesso dalla corte privata al detto piano, composto da 3 vani ed accessori ed ulteriori accessori quali un locale di sgombero al piano seminterrato (S1) con porzione di corte esclusiva. Detti locali di sgombero sono stati trasformati abusivamente in una tavernetta e in una camera da letto. L'area in esame ricade in zona B1"zone residenziali di Completamento", periferica, ad andamento collinare con esposizione a Sud del Capoluogo. Trattasi di zona non sufficientemente servita, mancano i negozi di generi alimentari, di frutta e verdura, bar e macelleria. Si nota l'esistenza di un limitato parcheggio a servizio dei soli residenti, ma mancano spazi e parcheggi pubblici nella zona. La viabilità del posto, ad andamento acclive, si presenta appena sufficiente data la ridotta ampiezza. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: €180'000,00, arrotondati.

Ipotesi e criteri di stima: Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile con il criterio correntemente in uso della assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile, secondo le seguenti fasi operative:

a, Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.  
Dall'esame web di alcuni siti di Agenzie immobiliari che si occupano di compravendite nel Comune di Spoltore, per le zone simili, è emerso che per immobili in vendita sono stati richiesti in media € 1'210,00/mq.  
Dall'esame di alcuni atti di compravendita di immobili avvenuti nello stesso complesso residenziale ove ubicato l'immobile periziato, è emerso quanto segue.



Premesso che l'immobile di che trattasi è stato compravenduto nell'anno 2007 a rogito del Notaio F. Anchini di Pescara con atto rep. n.69587 al prezzo di € 170'000,00, corrispondente, quindi, a circa € 1038,00/mq, arrot.;

Dall'atto di c/v a rogito del Notaio Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep.n.95342, in data 02/03/2006, l'immobile sito in Via del Convento, 34, dalle caratteristiche similare a quello in oggetto, piano S1-T, di 6,5vani catastali, di mq 143,00, è stato compravenduto al prezzo di € 127'000,00, corrispondente ad un valore unitario di circa € 890,00/mq. arrotondati.

Con atto di compravendita Rep. n.44161 in data 8/07/2019, a rogito del dott. Albergo Michele, Notaio di Teramo e Pescara, è stato compravenduto nel Comune di Spoltore, la seguente unità immobiliare facente parte sempre del Borgo del Convento, piano S1-T, costituita da vani catastali 5,5, superficie catastale totale: mq 132, al prezzo di € 120'000,00, oltre a garage di mq.14,00, corrispondente al prezzo di circa € 905,00/mq.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, per quanto concerne le compravendite di immobili residenziali nel Comune di Spoltore, si può ritenere che il prezzo a metro quadrato degli immobili nel ventennio, abbia subito una forte diminuzione nell'anno 2019, per poi riprendere a crescere negli ultimi anni. Pertanto, si può considerare che i prezzi attuali siano gli stessi di venti anni fa, in considerazione della vetustà del bene e dell'inflazione.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato per quanto riguarda la compravendita di appartamenti siti in Via del Convento a Spoltore, si reputa di quantificare, come congruo, il valore medio delle compravendite, di determinare quindi in €/mq 944,33 circa il prezzo unitario da attribuire all'immobile di riferimento.

b. Parametri formativi del valore di mercato.

I parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro estetico, inteso nel senso di aspetto e decoro dell'edificio;
- architettonico, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

c. Comparazione parametrica.

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta, si trova:

Comparazione dei parametri zionali.

- L'ubicazione, in zona periferica è facilmente raggiungibile, l'assenza dei servizi necessari per lo svolgimento della vita quotidiana e la mancanza di parcheggi che facilitano la sosta, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $K_z = 0,99$ .

Comparazione di parametri costruttivi.

- Strutturale: il collaudo delle strutture dell'edificio realizzato con struttura portante in c.c.a. nell'anno 2009; le strutture sono in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, pertanto, il coefficiente strutturale può essere identificato con un coefficiente incrementale assunto pari a  $K_{c1} = 1,01$ .

- Di finitura: le caratteristiche di finitura esterna ed interna dell'immobile, sono in ordine e in sufficiente stato di manutenzione, pertanto il coefficiente di finitura può essere identificato con un coefficiente incrementale  $K_{c2} = 1,01$ .

- Impiantistico: L'impiantistica idrica, elettrica, termo-idraulica e sanitaria internamente l'immobile sono funzionali, mancano tutte le relative certificazioni, pertanto il coefficiente impiantistico può essere identificato con un coefficiente decrementale pari a  $K_{c3} = 0,99$ .

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo

pari a  $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,01 \times 1,01 \times 0,99 = 1,01$ .

Comparazione dei parametri funzionali.

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi, gli accessi e le articolazioni interne, come si può evincere dall'esame della planimetria allegata, sono graditi, tali da indurre l'applicazione di un coefficiente incrementale  $K_f = 1,02$ .

Comparazione dei parametri urbanistici.

Trattasi di un edificio di recente costruzione. Ciò induce l'applicazione di un coefficiente invariante  $K_u = 1,00$ .

Comparazione di parametri di trasformazione.

Le destinazioni d'uso degli edifici, sono disciplinate dal P.R.G. per ciascuna zona. I cambiamenti di destinazione d'uso devono essere assentiti. Ciò induce l'applicazione di un coeff.te decrementale  $K_{tr} = 0,95$ .

Comparazione di parametri architettonici.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile, su due livelli, con ingresso autonomo ai due livelli di piano è gradevole, ciò induce l'applicazione di un coefficiente incrementale  $K_{arch} = 1,05$ .

Coefficiente totale di comparazione.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:  $K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arch} = 0,99 \times 1,01 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 = 1,02$ . Il procedimento estimativo, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche si fonda su premesse oggettive e riferimenti concreti tale da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Applicando il coefficiente totale  $K_{tot} = 1,02$ , trasposto numerico delle differenze dal valore medio di €/mq 1'077,17, si ottiene il valore unitario di €/mq  $1077,17 \times 1,02 = €/mq 1'100,00$ , arrotondato da attribuire all'immobile in argomento.

A comprova di quanto sopra determinato, si evince dai risultati della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari che per immobili residenziali situati in zona periferica, per le abitazioni civili, stato conservativo normale, si riscontra che il valore di mercato varia da un minimo di €/mq 800 ad un massimo di €/mq 1200,00.

Infine, la spesa occorrente per la rimozione del manufatto abusivo, meglio precisato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare", viene stimata "a corpo" in € 1'000,00, che vanno detratti dal valore dell'immobile e che resteranno a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via del Convento, n.34, interno A 1, piano T- Sem.	163,82 mq	1.100,00 €/mq	€ 180.202,00	100,00%	€ 180.202,00
Valore di stima:					€ 180.202,00





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.

Penne, li 21/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. De Sanctis Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 31/10/2019)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Permesso di costruire n.11/07 (Aggiornamento al 08/02/2007)
  - ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto conto - bilancio consuntivo individuale (Aggiornamento al 31/12/2023)
  - ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza-Estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione R.P. 6266 (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione R.P.7618 (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione R.P.781 (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Vista esterna (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 5 Foto - vista interna (Aggiornamento al 13/05/2024)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via del Convento, n.34, interno A 1, piano T-Sem. Trattasi di porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Spoltore, Via del Convento, 34 nel complesso denominato "Residence Borgo del Convento" e precisamente è costituita da appartamento posto al piano terra distinto con l'int. A1, con accesso dalla corte privata al detto piano terra, composto di tre vani ed accessori; locali di sgombero al piano seminterrato con porzione di corte esclusiva ad entrambi i livelli e collegati da scalinata interna; il tutto confinante con distacco condominiale; piazzetta condominiale; Sub.3 al piano sem. e sub.8 al P.T. Distinto in C.F. al Foglio 9, particella 904, sub.4, Piano T - S1; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 904, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La Zona, ove ricade il compendio immobiliare di che trattasi, in base al PRG vigente nel Comune di Spoltore risulta classificata "B1": ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO;





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoltore (PE) - Via del Convento, n.34, interno A 1, piano T-Sem.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 904, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	163,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: 1) accessi, scale e ascensore; 2) facciate, coperture e parti comuni in genere. Per quanto sopra considerato si può definire lo stato conservativo dell'immobile NORMALE		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Spoltore, Via del Convento, 34 nel complesso denominato "Residence Borgo del Convento" e precisamente è costituita da appartamento posto al piano terra distinto con l'int. A1, con accesso dalla corte privata al detto piano terra, composto di tre vani ed accessori; locali di sgombero al piano seminterrato con porzione di corte esclusiva ad entrambi i livelli e collegati da scalinata interna; il tutto confinante con distacco condominiale; piazzetta condominiale; Sub.3 al piano sem. e sub.8 al P.T. Distinto in C.F. al Foglio 9, particella 904, sub.4, Piano T - S1;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescara il 01/07/2011

Reg. gen. 10087 - Reg. part. 6266

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 13/07/2023

Reg. gen. 10814 - Reg. part. 7618

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

