

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Errata Corrige alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannetti Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.

Il paragrafo REGOLARITA' URBANISTICA e STIMA/FORMAZIONE LOTTI vengono sostituiti dai seguenti:

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

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 non avere la SCAGI (Segnalazione Certificata AGIbilità) relativa all'ultimo atto autorizzativo (SCIA 2018). mentre risulta presentata la domanda di abitabilità in data 11/11/1970.**

Concessione edilizia iniziale del 04/06/1968, autorizzazione del 10/06/1969 per la costruzione di 2 balconi, concessione n.4684/2001, DIA del 01/10/2010, SCIA prot. 46011 del 16/08/2013 con proroga del 10/08/2016, infine ultimo atto autorizzativo SCIA di completamento e variante prot. 50774 del 14/08/2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo atto autorizzativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

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.

Concessione edilizia iniziale del 04/06/1968, autorizzazione del 10/06/1969 per la costruzione di 2 balconi, concessione n.4684/2001, DIA del 01/10/2010, SCIA prot. 46011 del 16/08/2013 con proroga del 10/08/2016, infine ultimo atto autorizzativo SCIA di completamento e variante prot. 50774 del 14/08/2018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo atto autorizzativo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14
L'immobile in oggetto è una villetta a due piani con corte costituita da un piano terra, piano primo e copertura. Il piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno con angolo cottura, un ingresso disimpegno, due bagni, una camera, un guardaroba ed una lavanderia. Sia da una scala interna che da una scala esterna si accede al piano primo costituito da una zona giorno con sala, studio e lavanderia ed una zona notte con tre camere e due bagni. L'area in cui è situata la villetta è nella parte sud est di Montesilvano, poco distante da mare, costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. L'area in generale non dispone di particolari servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 326.320,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.
A questo valore medio di mercato devono essere detratte **le spese per la presentazione della SCAGI (Segnalazione Certificata AGIbilità)** e la rimozione del manto di copertura in amianto e sostituito con manto di copertura idoneo. Questo valore è stato determinato con computo metrico allegato alla presente perizia e risulta di € 22.490,99 (IVA inclusa).
- Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 1.000,00.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14

L'immobile in oggetto è un 'autorimessa adiacente alla villetta e costituita dal garage vero e proprio e da un ripostiglio. L'immobile è nella zona sud est di Montesilvano, area costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.680,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.

Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 840,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montesilvano (PE) - via Taro n.14	326,32 mq	1.000,00 €/mq	€ 326.320,00	100,00%	€ 326.320,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - via Taro n.14	27,00 mq	840,00 €/mq	€ 22.680,00	100,00%	€ 22.680,00
Valore di stima:					€ 349.000,00

Valore di stima: € 349.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	22490,99	€

Valore finale di stima: € 326.509,01

Pescara, li 02/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannetti Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ AGGIORNAMENTO Computo estimativo sostituisce ALL n.7