

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2012, 288/2014 del R.G.E.

promossa da

Unipol Banca S.p.A.
Partita IVA: 03719580379
Piazza della Costituzione, 2
40128 - Bologna (Bo)

contro



65121 - Pescara (PE)



65121 - Pescara (PE)



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini.....	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25



Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 3.....	30
Descrizione.....	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini.....	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Patti.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 4.....	39
Descrizione.....	40
Completezza documentazione ex art. 567	40
Titolarità	40
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali	41
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	42
Patti	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali	46
Lotto 5	48
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567	49
Titolarità	49
Confini	49
Consistenza	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali	51
Precisazioni.....	51
Patti	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali	55
Lotto 6.....	56
Descrizione.....	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità	57
Confini	57
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali	58
Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Patti	59
Stato conservativo.....	59



Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 7.....	64
Descrizione.....	65
Completezza documentazione ex art. 567	65
Titolarità	65
Confini	65
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali	66
Dati Catastali	66
Patti.....	67
Stato conservativo.....	67
Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli/od oneri condominiali	71
Stima / Formazione lotti	72
Lotto 1	72
Lotto 2	74
Lotto 3	76
Lotto 4	79
Lotto 5	82
Lotto 6	85
Lotto 7	87
Riserve e particolarità da segnalare.....	89



INCARICO

All'udienza del 31/01/2016, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 47 15 042, Fax 085 47 15 042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2016 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 Pescara (PE) - via Nicola Fabrizi n. 72, scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - c.da Fonte Olmo, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Dante, 48, piano 2
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 48, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 424, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 423, piano S1
- **Bene N° 7** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montesilvano (PE) - via Verrotti, snc, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - c.da Fonte Olmo, piano S1-T

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione ad un piano fuori terra con piano seminterrato, unifamiliare e con accesso indipendente comprensiva di ampia corte di pertinenza posteriore.

L'unità è composta:

- al piano

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
65121 - Pescara (PE)
- R [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
65121 - Pescara (PE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'immobile confina con proprietà Radaelli Enzo Fausto, proprietà Malatesta Corradino, salvo altri aventi causa.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	95,00 mq	97,95 mq	0,90	88,16 mq	3,00 m	S1
Abitazione	64,00 mq	66,90 mq	1,00	66,90 mq	2,70 m	T
Sottotetto	36,00 mq	38,00 mq	0,70	26,60 mq	1,63 m	sottotetto
Terreno agricolo	2610,00 mq	2610,00 mq	0,02	52,20 mq	0,00 m	t
garage	38,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				253,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si precisa che la descrizione e la consistenza del villino in oggetto hanno considerato i cespiti in base all'attuale stato di fatto esistente, come rilevato da sopralluogo, inserendo gli interventi realizzati abusivamente e ad oggi sanabili ed escludendo le opere abusive per le quali non è consentita sanatoria alcuna.

Quindi, la superficie convenzionale del villino oggetto di stima, così determinata, non corrisponde all'ultimo regime autorizzato valido per lo stesso, ma allo stato dei luoghi assentito, solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria per le opere realizzate abusivamente e difformi dal progetto approvato.

Descrizione e consistenza

Villino composto da 2 piani fuori terra con accesso autonomo e cortile circostante così distribuito:

- Piano seminterrato formato da soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, bagno; (piano terra nello stato di fatto come da sopralluogo effettuato in quanto è stato realizzato sbancamento del terreno senza autorizzazione come si evince dalla sezione dei grafici di ultimo progetto approvato)
- piano terra con n.3 camere da letto, n.2 bagni e vano scala interno di collegamento ai piani; (piano primo nello stato di fatto come da sopralluogo effettuato in quanto è stato realizzato sbancamento del terreno senza autorizzazione come si evince dalla sezione dei grafici di ultimo progetto approvato)



- piano sottotetto composto da n. 2 vani, disimpegno e bagno che viene considerato, nella determinazione della superficie convenzionale oggetto di stima, come superficie non residenziale in quanto costituita da locali non fattibili di essere trasformati in residenziali non avendo i requisiti igienico-sanitari per tale destinazione a causa della insufficiente altezza media interna e, pertanto, non sanabili alla destinazione d'uso residenziale;

- annesso corpo di fabbrica destinato a garage anch'esso totalmente abusivo ma suscettibile di sanatoria.

L'immobile in oggetto, sebbene costruito negli anni 85-90, è stato oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione pressoché integrali e, ad oggi, si presenta nel suo insieme in buono stato di conservazione e manutenzione. L'esterno si presenta ancora con finitura a rustico.

Infine l'immobile gode di una buona esposizione solare.

Possibilità di parcheggio nella corte interna al fabbricato ed ampia disponibilità all'esterno.

L'immobile è localizzato in area periferica del Comune di Montesilvano prospiciente il centro di Montesilvano Colle; l'area circostante, scarsamente urbanizzata, è caratterizzata dalla presenza di tipologie costruttive costituite essenzialmente da edifici unifamiliari di vecchia costruzione unitamente ad immobili isolati di nuova costruzione.

Inoltre la zona è scarsamente fornita delle principali strutture pubbliche, private e ricettive, distante dalle principali vie di collegamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1992 al 22/09/1989	████████████████████ proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 750, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 113,10 Piano s1-t
Dal 26/09/2001 al 23/03/1981	████████████████████ proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 606 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5070 Reddito dominicale 25 Reddito agrario € 16,84
Dal 04/06/2002 al 26/09/2001	████████████████████ proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 606 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3260 Reddito dominicale 16,84 Reddito agrario € 10,94
Dal 04/06/2002 al 26/09/2001	████████████████████ proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 599 Reddito dominicale 3,09



		Reddito agrario € 2,01
Dal 04/06/2002 al 26/09/2011	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1122 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 165 Reddito dominicale 0,85 Reddito agrario € 0,55
Dal 14/10/2002 al 23/03/1981	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 608 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale 4,01 Reddito agrario € 1,34
Dal 29/10/2012 al 14/10/1992	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] G, proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 750, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 113,10 Piano S1-T
Dal 29/10/2012 al 04/06/2002	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED], proprietario per 1/2	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1121 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 599 Reddito dominicale 3,09 Reddito agrario € 2,01
Dal 29/10/2012 al 04/06/2002	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1124 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 74 Reddito dominicale 0,63 Reddito agrario € 0,21
Dal 29/10/2012 al 04/06/2012	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1122 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 165 Reddito dominicale 0,85 Reddito agrario € 0,55

Dalle visure catastali si evidenzia che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali relativamente ai beni che catastalmente risultano di proprietà di [REDACTED] proprietario per 1/1 mentre da certificazione ipotecaria allegata al fascicolo di causa risulta intestata a [REDACTED]



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	750		2	A3	1	3		113,1	S1-T	

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
15	1121				Seminativo	3	599	3,09	2,01	
15	1124				Vigneto	3	74	0,63	0,21	
15	1122				Seminativo	3	165	0,85	0,55	

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato si evidenzia la non corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nell'attuale planimetria catastale per le opere realizzate abusivamente rilevate in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma cpc.

Immobile da sanare

PATTI

Non si rilevano contratti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto, sebbene costruito negli anni 85-90, è stato oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione pressoché integrali e, ad oggi, si presenta nel suo insieme in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: pilastri in c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne: rivestimento a rustico;

Pavimentazione interna: pavimentazione in ceramica e parquet a listelli nelle camere del sottotetto

Pareti interne: intonacate

Infissi esterni: infissi in legno con vetro antisfondamento,

Infissi interni: porte in legno tamburate

Scale: in c.a rivestite in pietra

Impianti elettrico-termico-idrico: presenti a norma.

Posto auto: possibilità di parcheggio in cortile interno.

Dotazioni condominiali: non è parte di condominio

L'immobile in oggetto si configura per le sue caratteristiche costruttive e nelle rifiniture interne come un villino in buono stato di conservazione e manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI OCCUPAZIONE

Come rilevato da sopralluogo effettuato l'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati padre degli esecutati



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/2002 al 29/10/2012	[REDACTED] proprietario per 1/4; [REDACTED] proprietario per 1/4	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	14/10/2002	140525	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/10/2002	15688	11323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

I dati resi nel precedente schema sono stati riscontrati dai certificati ipotecari allegati al fascicolo di causa.



Dalla suddetta documentazione, si rileva che in data antecedente al 14/10/2002 il cespite era di proprietà di [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietario per 1/2 con atto antecedente il ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 12/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
Iscrizioni
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 17/10/2002
Reg. gen. 15689 - Reg. part. 2496
Importo: € 391.700,00
A favore di Unipol Banca S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/03/2004
Reg. gen. 753 - Reg. part. 3918
Importo: € 440.000,00
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 220.000,00
Percentuale interessi: 5,20 %
Rogante: Scaccia Giovanni notaio
Data: 10/03/2004
N° repertorio: 153002
- **Ipoteca legale** derivante da Ex art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Pescara il 27/12/2007
Reg. gen. 24860 - Reg. part. 5208
Importo: € 54.474,60
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ex art. 77 DPR 602/73 intr. Dall'art. 16 D.lgs 46/99
Iscritto a Pescara il 19/03/2009
Reg. gen. 4409 - Reg. part. 1005
Importo: € 319.261,38
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Isritto a Pescara il 02/04/2012

Reg. gen. 4415 - Reg. part. 487

Importo: € 16.650,00

A favore di Unipol Banca S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/09/2012

Reg. gen. 12345 - Reg. part. 9313

A favore di Unipol Banca S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Pescara il 12/10/2012

Reg. gen. 13040 - Reg. part. 9760

A favore di Unipol Banca S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione: € 35+ €35 per le ipoteche volontarie, +€294+€294+€ 2050 per le ipoteche legali e € 294+ € 294 per le trascrizioni dei pignoramenti, per un importo totale pari ad € 3.296,00.

Dall'ispezione ipotecaria successiva alla data di trascrizione del pignoramento sono stati rilevati atti successivi al pignoramento che consistono in:

- trascrizione contro del 13/08/2014 RP 6215 RG 8711 Tribunale di Pescara verbale di pignoramento immobili

Immobili siti a Montesilvano, Pescara

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Montesilvano in sottozona in E1 normata dall'art 55 delle NTA. (stralcio allegato alla presente relazione)



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.

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Montesilvano sono state individuate le autorizzazioni rilasciate che vengono di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n. 2634 dell'11/06/1985;
- Concessione Edilizia n. 3680 dell'22/06/1988;
- Concessione Edilizia n. 4433 dell'05/05/1990;

- Abitabilità piano (seminterrato e primo) del 30/05/1990



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.

Dall'analisi della documentazione reperita e dal sopralluogo effettuato, si evince la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed la planimetria allegata all'ultima licenza edilizia rilasciata per l'immobile in oggetto.

Si evidenziano:

- piano seminterrato (che corrisponde al piano terra nello stato di fatto in quanto è stato realizzato sbancamento del terreno senza autorizzazione come si evince dalla sezione dei grafici di ultimo



progetto approvato) legittimato come deposito attrezzi, allo stato attuale, si presenta come unità a destinazione residenziale; l

- variazione al piano terra (piano primo nello stato di fatto per il suddetto sbancamento del terreno senza autorizzazione) con ampliamento della superficie utile e della volumetria mantenendo la destinazione residenziale;

- piano sottotetto realizzato completamente senza autorizzazione alcuna, quindi interamente abusivo: inoltre si precisa che sono stati realizzati locali a destinazione residenziale ma che non possono essere sanati come tali, non sussistendo i requisiti igienico-sanitari per tale destinazione a causa della insufficiente altezza media interna e, pertanto, sono suscettibili di sanatoria solo come superfici non residenziali;

- la diversa distribuzione interna e gli ampliamenti realizzati hanno comportato modifiche prospettiche a quanto assentito.

Dette opere abusive determinano, quindi, aumenti di superficie utile e di volumetria e costituiscono, quindi, interventi eseguiti in assenza di permesso a costruire non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e quindi in totale difformità. Pertanto le suddette opere, non fattibili di sanatoria, vengono considerate abusive.

Riepilogo e conclusioni

Al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, si evidenzia che ai sensi dell'art. 40 c. 6 (proroga dei termini) della legge 47/85, tali opere possono essere oggetto di sanatoria edilizia se richiesta dall'acquirente il bene oggetto di pignoramento entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villino senza condominio



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 48, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato costituita da unità immobiliare ad uso ufficio e composta da un vano unico con annesso wc e ripostiglio con accesso dal vano scala.

L'immobile è inserito nel complesso commerciale Espansione 2 a Montesilvano ed è posto al piano seminterrato rispetto a via Verrotti.

L'unità in oggetto è localizzata in zona periferica del centro cittadino; l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi a destinazione commerciale e da fabbricati residenziali con tipologia edilizia mista uni/plurifamiliari con media densità abitativa. Nell'intorno si rileva la presenza di strutture pubbliche e private e dei principali servizi al cittadino.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
65121 - Pescara (PE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] risulta celibe, [REDACTED] coniugato in comunione di beni con [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'unità confina con aree condominiali su più lati aventi causa dalla società "Nuove Srl", salvo altri aventi causa.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	70,11 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	5,33 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La descrizione e la consistenza del locale in oggetto hanno considerato il cespite in base all' ultimo regime autorizzativo valido per lo stesso e non sullo stato di fatto, come rilevato da sopralluogo, in quanto le modifiche apportate abusivamente sono non sanabili.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1994 al 29/09/1999	NUOVE S.R.L. CON SEDE IN MONTESILVANO AL CORSO UMBERTO, 590 C.F. 02366890289 Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 129, Zc. 1 Categoria F3
Dal 29/09/1999 al 17/12/2009	[REDACTED] Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 129, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 156 Rendita € 1.879,90 Piano S1
Dal 17/12/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 129, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 156 Rendita € 1.879,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	22	129	1	A10	1	6,5	156	1879,9	S1	

Corrispondenza catastale

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

Tuttavia si precisa la non corrispondenza della planimetria catastale con quanto assentito urbanisticamente.

PRECISAZIONI

Si precisa che nell'unità in oggetto sono presenti difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo che rendono di fatto abusivo il cespite pignorato: sarà necessario presentare CILA in sanatoria per il ripristino dello stato assentito.

Il rilascio della necessaria sanatoria è a carico del futuro aggiudicatario.

DA SANARE

PATTI

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara per il suddetto immobile risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 01/03/2017 ed allegato alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente costruzione, si presenta in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Le aree comuni sono costituite da ampia spazi comuni condominiali adibita a percorsi, pedonali e carrabili, e posti auto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 5.35

Strutture verticali: pilastri in c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: rivestimento quarzo plastico a 3 strati e rivestimenti in mattoni faccia vista

Pavimentazione interna: listelli parquet

Pareti interne: intonaco civile

Infissi esterni: infissi in alluminio e vetrocamera

Impianti elettrico-idrico: presenti, a norma.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2023



Canone mensile: € 900,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1999 al 02/10/2014	[REDACTED] Proprietà per 1/2 a [REDACTED] Proprietà per 1/2	Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ROZZI Pasquale	29/09/1999	167400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	29/09/1999	11945	7843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

I dati resi di seguito sono stati riscontrati dalla documentazione ipocatastale prodotta dalla Conservatoria ed allegata alla procedura.

Pertanto si evince la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio: fino al 29/09/1999 il cespite risulta di proprietà di NUOVE S.R.L.CON SEDE IN MONTESILVANO AL CORSO UMBERTO,590 02366890289 (1) Proprietà per 1/1 con atto antecedente il ventennio.

Dall'ispezione ipotecaria del 04/12/2017 non risultano atti successivi al pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 04/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 15/03/2004
Reg. gen. 753 - Reg. part. 3918
Importo: € 440.000,00
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 220.000,00
Percentuale interessi: 5,20 %
Rogante: Scaccia Giovanni notaio
Data: 10/03/2004
N° repertorio: 153002
- **Ipoteca legale** derivante da Ex art. 77 DPR 602/73 intr. Dall'art. 16 D.lgs 46/99
Iscritto a Pescara il 19/03/2009
Reg. gen. 4409 - Reg. part. 1005
Importo: € 319.261,38
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 11/06/2009
Reg. gen. 9538 - Reg. part. 2403
Importo: € 7.260,00
A favore di CE.DA S.a.s di De Vita Maria
Contro [REDACTED] [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 02/04/2012
Reg. gen. 4415 - Reg. part. 487
Importo: € 16.650,00
A favore di Unipol Banca S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 13/08/2014
Reg. gen. 8711 - Reg. part. 6215
A favore di Banca Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione: €35 per l'ipoteca volontaria, +€ 294+294+€ 2050 per le ipoteche legali e giudiziali ed € 294 + € 294 per le trascrizioni dei pignoramenti, per un importo totale pari ad € 3.261,00. Dall'ispezione ipotecaria successiva alla data di trascrizione del pignoramento non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente PRG del comune di Montesilvano in sottozona in D4 normato dall'art 53 delle NTA

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 non risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Montesilvano: sono state individuate le autorizzazioni edilizie rilasciate che di seguito si elencano.

Le autorizzazioni edilizie comunali individuate sono:

- Concessione edilizia del 12/10/1995 n. 6646 per la costruzione del complesso edilizio;
- Variante del 23/06/1998 n. 7553;
- Dichiarazione di Agibilità rilasciata per le singole unità costituenti il complesso ma non individuata per l'immobile suddetto;
- conformità impianto elettrico e relazione legge 10

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.



Lo stato di fatto del fabbricato, come rilevato da sopralluogo, presenta difformità rispetto a quanto assentito.

Esse possono essere suddivise in 2 gruppi:

A) difformità consistenti in ampliamenti realizzati e non riportati nella autorizzazioni rilasciate;

B) opere abusive consistenti in modifiche della distribuzione interna.

Le opere abusive del punto A sono costituite da interventi realizzati senza autorizzazione che riguardano l'ampliamento del locale costituito dalla realizzazione del soppalco: ciò determina, quindi, aumenti di superficie utile e di volumetria che costituiscono interventi eseguiti in assenza di permesso a costruire non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e quindi in totale difformità.

Diversamente, le difformità del punto B, costituendo interventi che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e succ. possono ottenere agevolmente la sanatoria dell'intervento con la presentazione di una CILA in sanatoria.

Riepilogo e conclusioni

Al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, si riassume che:

- le opere del punto A, realizzate in assenza di permesso a costruire e non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sono abusive e non sono computate ai fine della determinazione della superficie convenzionale. Se ne prevede, pertanto, il ripristino dello stato autorizzato;
- le opere abusive del punto B, possono essere sanate con il conseguimento, a cura del futuro aggiudicatario, della CILA in sanatoria in quanto trattasi di interventi conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 270,99

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 542,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - via Nicola Fabrizi n. 72, scala B, piano 3	168,75 mq	1.815,00 €/mq	€ 306.281,25	100,00	€ 306.281,25
				Valore di stima:	€ 306.281,25

Valore finale di stima: € 306.281,25

ASTE GIUDIZIARIE.IT
LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - c.da Fonte Olmo, piano S1-T

Fabbricato di civile abitazione ad un piano fuori terra con piano seminterrato, unifamiliare e con accesso indipendente comprensiva di ampia corte di pertinenza posteriore. L'unità è composta: - al piano

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 750, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1121, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 1124, Qualità Vigneto - Fg. 15, Part. 1122, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 327.479,40

STIMA

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione artigianale-produttivo, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.



In tal senso i beni comparabili sono stati individuati direttamente nello stesso complesso con parametri compresi tra € 1600,00 ed € 2000,00 con un valore medio di € 1800,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1 semestre 2016

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Suburbana- CENTRO ANTICO DI MONTESILVANO COLLE E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: E1 -Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Abitazioni civili

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq)

MinMax

VILLE E VILLININORMALE12001500

da cui si evincono i seguenti dati: per uno stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1200 ed un valore massimo di € 1500.

Considerata la recente costruzione e le caratteristiche dell'immobile si prende in considerazione il valore massimo fornito dalla Banca dati Omi che corrisponde ad €/mq 1.500.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde ad $\text{€/mq } 1.800,00 + \text{€/mq } 1.500,00 / 2 = \text{€/mq } 1.650,00$.

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nelle caratteristiche costruttive del fabbricato, nella tipologia edilizia, si assume un coefficiente $K1=1,00$ per considerare le citate caratteristiche e finiture dell'edificio;

- in termini invarianti nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1,00$, tenuto conto dell'epoca di realizzazione e del buono stato generale dell'immobile;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=0,85$ essendo in posizione periferica anche se facilmente raggiungibile;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,95$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare;

- In termini invarianti, nella componente relativa alla funzionalità, assumendo un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto della distribuzione interna e della corte interna.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 =$



$$K_t = (1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,00) =$$

$K_t = 0,80$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,68$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a:

$$- \text{€}/\text{mq } 1.650,00 \times 0,80 = \text{€}/\text{mq } 1.320,00$$

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a:

$$253,86 \text{ mq (sup. convenzionale dell'immobile)} \times 1.320,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 335.095,20$$

A detrarre il costo per la regolarizzazione dell'immobile per le opere sanabile ed i costi per ripristino dello stato di fatto assentito; detti costi - vengono così determinati:

-Pdc a sanatoria : spese tecniche € 2.500,00, sanzione per opere in difformità € 2000,00, diritti tecnici e di segreteria € 106,00 + € 62,00, N.O. BBAA € 30+€ 31;

-Agibilità: per diritti tecnici e di segreteria e spese tecniche € 1500,00;

-Variazione catastale: € 600,00 (docfa + spese)

Per un totale di € 7.000,00 circa

Quindi il valore commerciale della piena proprietà a seguito di regolarizzazione consiste in: € 335.095,20

$$- \text{€ } 7.000,00 = \text{€ } 328.095,20.$$

da cui si desume un valore €/mq 1092,06 arrotondato a €/mq 1.290,00

che determina un valore finale di € 327.479,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Montesilvano (PE) - c.da Fonte Olmo, piano S1-T	253,86 mq	1.290,00 €/mq	€ 327.479,40	100,00	€ 327.479,40
Valore di stima:					€ 327.479,40



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 48, piano S1

Porzione di fabbricato costituita da unità immobiliare ad uso ufficio e composta da un vano unico con annesso wc e ripostiglio con accesso dal vano scala. L'immobile è inserito nel complesso commerciale Espansione 2 a Montesilvano ed è posto al piano seminterrato rispetto a via Verrotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 129, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 113.100,00

STIMA

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione artigianale-produttivo, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso beni comparabili individuati hanno valori compresi tra € 1600,00 ed € 1800,00 con un valore medio di € 2000,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre dell'anno 2017,

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione: Terziario

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq)

Min/Max 1100,00/1400,00 €/mq

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a $\text{€/mq } 1700,00 + \text{€/mq } 1250,00 / 2 = \text{€/mq } 1475,00$

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini invarianti, nella componente costruttiva, assumendo un coefficiente $K1=1,00$ per considerare l'ordinarietà delle citate caratteristiche del fabbricato;

- in termini invarianti nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K2=1,00$, tenuto conto della positiva connotazione derivante dallo stato generale dell'immobile;

- in termini invarianti, nella componente relativa alla localizzazione, assumendo un coefficiente $K3=1,00$ essendo in posizione periferica;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K4=0,95$ considerando che l'attuale situazione del mercato immobiliare;

- In termini incrementali, nella componente relativa alla funzionalità, assumendo un coefficiente $K5=1,05$, tenuto conto dell'ampia corte comune interna, spazi di sosta e parcheggio.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 =$$

$$K_t = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05) =$$

$$K_t = 1,00$$

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a :

$$K_t = 1,00$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando il coefficiente totale $K_t = 1,00$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento ideale per il quale era stato individuato un valore unitario-medio pari a €/mq 1475,00, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a:

$$- \text{€/mq } 1475,00 \times 1,00 = \text{€/mq } 1475,000$$

Si ha pertanto $\text{€/mq } 1475,00 \times 78 \text{ mq} = \text{€ } 115.050,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A detrarre il costo per la regolarizzazione dell'immobile e per il ripristino dello stato legittimo con la rimozioni delle porzioni abusive che viene stimato in € 1500,00.

€ 115.050,00-€ 1500,00= € 113.550,00

da cui si desume un importo €/mq 1455,76 arrotondato ad €/mq 1450

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 48, piano S1	78,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 113.100,00	100,00	€ 113.100,00
Valore di stima:					€ 113.100,00

Valore finale di stima: € 113.100,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Verrotti snc, interno 424, piano S1**

Porzione ad uso autorimessa facente parte del complesso commerciale Espansione 2 con accesso da percorso carrabile condominiale con un'estensione di mq. 21 lordi. L'immobile è posto al piano interrato rispetto a via Verrotti. L'unità in oggetto è localizzata in zona periferica del centro cittadino; l'area circostante è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi a destinazione commerciale e da fabbricati residenziali con tipologia edilizia mista uni/plurifamiliari con media densità abitativa. Nell'intorno si rileva la presenza di strutture pubbliche e private e dei principali servizi al cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 79, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.225,00

STIMA

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a

