

---

TRIBUNALE DI PESCARA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zimei Orlando Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® 1 di 21

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Zimei Orlando Alessandro, con studio in Via Tiburtina Valeria 108 - 65128 - Pescara (PE), email ozimei@yahoo.it, PEC orlandoalessandro.zimei@archiworldpec.it, Tel. 3396050063 - 0852121550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 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 Pescara (PE) - Via Rigopiano n. 123, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al secondo piano di un immobile condominiale composto da 6 livelli fuori terra, ubicato in Via Rigopiano 123 nel Comune di Pescara, a pochi metri dal parco denominato "Peter Pan" e nelle immediate vicinanze al presidio ospedaliero di Pescara, in zona ben servita da viabilità principale. Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento presenta una corte perimetrale recintata lungo tutto il perimetro ed accessibile per mezzo di un cancello pedonale e due cancelli carrabili in metallo e vetro.

L'appartamento è accessibile per mezzo di scala condominiale ed ascensore. All'interno si presenta composto in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura avente accesso diretto su balcone esterno sul lato ovest, un ripostiglio con accesso diretto dal soggiorno, due disimpegni a servizio dei locali adibiti alla zona notte, una lavanderia, due ampi bagni e tre camere da letto di cui una con cabina armadio con accesso diretto. Tutte le camere sono servite da balcone angolare con affaccio sul lato nord-est e sud-est.

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 Pescara (PE) - Via Rigopiano n. 123, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, del Notaio ALICE EVANGELISTA;

2) La certificazione notarile risale sino all'atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

3) Nella certificazione notarile sono indicati unicamente i dati catastali attuali;

4) il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale;

5) il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico;

6) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

5) Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazione a margine presso il Comune di \_\_\_\_\_ nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dove risulta che l'esecutato è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 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 comunione legale dei beni.

Bene personale ai sensi dell'articolo 179 lettera b) perché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pianerottolo, distacchi condominiali

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,02 mq	159,98 mq	1	159,98 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	15,09 mq	15,09 mq	0,25	3,77 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	29,07 mq	29,07 mq	0,25	7,27 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	171,02 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	171,02 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/2000 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 1720, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1.053,57 Piano 2
Dal 23/07/2015 al 26/11/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 1720, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1.053,57 Piano 2
Dal 26/11/2016 al 09/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 1720, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 105.357,00 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1720	20	(1	A2	2	8,5	172 mq	105357 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria catastale inserita in atti non corrisponde allo stato dei luoghi che presenta una diversa distribuzione interna. E' necessario predisporre una pratica catastale per la corretta identificazione

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato di conservazione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare è realizzato con struttura portante del tipo a telaio in C.A., solai in latero-cemento e copertura a falda. I tramezzi interni risultano del tipo in laterizio.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento presenta una corte perimetrale recintata lungo tutto il perimetro ed accessibile per mezzo di un cancello pedonale e due cancelli carrabili in metallo e vetro.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, ubicato al piano 2°. L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere di ml 3.

L'appartamento, accessibile per mezzo di sola scala condominiale, risulta ben areato e soleggiato e presenta tre affacci con esposizione ovest, nord e sud-est. All'interno si presenta composto in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura avente accesso diretto su balcone esterno sul lato ovest, un ripostiglio con accesso diretto dal soggiorno, due disimpegni a servizio dei locali adibiti alla zona notte, una lavanderia, due ampi bagni e tre camere da letto di cui una con cabina armadio con accesso diretto. Tutte le camere sono servite da balcone angolare con affaccio sul lato nord-est e sud-est. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in gres porcellanato simil-parquet, rivestimenti bagni con piastrelle ceramiche di colore bianche e grigio con elementi decorativi, infissi in alluminio a taglio termico di colore bianco ed avvolgibili di colore verde, portoncino di ingresso del tipo blindato e porte interne in legno tamburato di colore bianco con modanature sulle mostrine. L'impianto elettrico del tipo tradizionale sottotraccia, e l'impianto termico è del tipo autonomo con generatore di calore a gas. Sono presenti inoltre split interni per l'impianto di condizionamento con le unità esterne installate sulle tamponature esterne.

Le finiture sono nel complesso definibili del tipo - buono -, e presentano un buono stato di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/08/2000 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

23/07/2015		<b>Rogante</b>				<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>		<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Giovanni Bulferi		22/08/2000		130437					
		Trascrizione									
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
		PESCARA		13/09/2000				7301			
		Registrazione									
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>					
Dal 23/07/2015 al 26/11/2016	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO - IN MORTE DI EOLINO RINA									
		<b>Rogante</b>				<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>		<b>Raccolta N°</b>	
		Pubblico ufficiale MARIANI Sede POIRINO (TO)		23/07/2015							
		Trascrizione									
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
Registrazione											
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>					
POIRINO (TO)		06/08/2015		PE0078367		5379.1/2015					
Dal 26/11/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA									
		<b>Rogante</b>				<b>Data</b>		<b>Repertorio N°</b>		<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO RUSSO MARIA		26/11/2016		108387		18461			
		Trascrizione									
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen.</b>		<b>Reg. part.</b>			
		Reparto PI di PESCARA		05/12/2016		15276		10360			
Registrazione											
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N°</b>		<b>Vol. N°</b>					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 27/01/2017  
Reg. gen. 1058 - Reg. part. 138  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Spese: €  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante: RUSSO MARIA  
Data: 25/01/2017  
N° repertorio: 108443/18506
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 25/01/2022  
Reg. gen. 958 - Reg. part. 91  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Rogante: GIUDICE DI PACE DI PESCARA  
Data: 21/12/2017  
N° repertorio: 2274/2017
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a PESCARA il 18/01/2024  
Reg. gen. 841 - Reg. part. 81  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 18/01/2024  
N° repertorio: 2179/8324
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 22/03/2024  
Reg. gen. 4318 - Reg. part. 556  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: €  
Spese: €  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA  
Data: 18/10/2023  
N° repertorio: 1235/2023

*Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PESCARA il 20/03/2018  
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 2443  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 16/07/2024  
Reg. gen. 10964 - Reg. part. 7974  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione risultano essere:

- Cancellazione Ipoteca volontaria: IMPOSTA DI BOLLO € 35,00.
- Cancellazione Ipoteca Giudiziale: TASSA IPOTECARIA € 59,00 + IMPOSTA DI BOLLO € 35,00 + IMPOSTA IPOTECARIA 0,5 % (imp.minima pari ad € 200,00);
- Cancellazione Verbale di Pignoramento: IMPOSTA IPOTECARIA € 200,00 + TASSA IPOTECARIA € 59,00 + IMPOSTA DI BOLLO € 35,00;

Contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, i seguenti importi: Imposta di bollo € 59,00 + Tassa ipotecaria € 35,00 + Imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca con un minimo di € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare è situata in zona definita del vigente PRG del Comune di Pescara in Sottozona B3

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Autorizzazione Edilizia n° 53995/3/2/8405 del 15/01/1964;
- Agibilità N° 6574 del 15/02/1971;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 625/1228 del 26/05/1989;  
- CILA Prot. 1497 del 05/01/2017

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

- 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.

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.559,67

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16.687,25

Importo spese straordinarie già deliberate: € 506,27

##Importo medio annuo spese condominiali = gestione ordinaria € 951,88 + € 255,17 FONDO MOROSITÀ + € 1.352,62 ACQUA = € 2559,67

Totale spese per l'anno in corso e precedente = € 12.195,82 gestione ordinaria in corso e precedente + € 1.786,19 FONDO MOROSITÀ in corso e precedente + € 2.705,24 ACQUA in corso e precedente = € 16.687,25

Spese straordinarie deliberate = € 506,27 (INST. IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA 2025/2026)##

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattasi di unico bene per cui si è proceduto alla formazione di un unico lotto non soggetto ad iva.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Rigopiano n. 123, piano 2  
Appartamento ubicato al secondo piano di un immobile condominiale composto da 6 livelli fuori terra, ubicato in Via Rigopiano 123 nel Comune di Pescara, a pochi metri dal parco denominato "Peter Pan" e nelle immediate vicinanze al presidio ospedaliero di Pescara, in zona ben servita da viabilità principale. Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento presenta una corte perimetrale recintata lungo tutto il perimetro ed accessibile per mezzo di un cancello pedonale e due cancelli carrabili in metallo e vetro. L'appartamento è accessibile per mezzo di scala condominiale ed ascensore. All'interno si presenta composto in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura avente accesso diretto su balcone esterno sul lato ovest, un ripostiglio con accesso diretto dal soggiorno, due disimpegni a servizio dei locali adibiti alla zona notte, una lavanderia, due ampi bagni e tre camere da letto di cui una con cabina armadio con accesso diretto. Tutte le camere sono servite da balcone angolare con affaccio sul lato nord-est e sud-est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1720, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 479.614,38

STIMA DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE

Preliminarmente evidenziato che la consistenza dell'immobile, espressa in superficie convenzionale, è stata ottenuta con restituzione scalimetrica grafica della planimetria correlata a misurazioni geometriche direttamente eseguite, computandola al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne (considerando queste ultime al 50% quando in comune con altre proprietà ed altrimenti per intero), inoltre applicando - secondo prassi tecnico-estimativa corrente - coefficienti correttivi che, riconducendo le superfici a categorie omogenee, hanno consentito l'applicazione di prezzi unitari in fase di stima;

il sottoscritto procede in appresso ad identificare il più probabile valore del bene.

#### CRITERI ESTIMATIVI

La stima del bene è stata esperita con metodologia sintetica comparativa, correntemente in uso, ovvero determinando il valore di mercato dell'immobile con un criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del -valore reale- del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare del più probabile valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento;

- definizione dei parametri di valore, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del più probabile valore di un immobile;

- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, calibrandone le differenze - ovvero gli scostamenti medi - con coefficienti incrementali, decrementali o invariati;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente totale di riferimento, nei concreti termini

economici del valore di mercato dell'immobile in esame.

#### DEFINIZIONE DI UN VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO.

Relativamente alla identificazione del più probabile valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto, a fini di massima certezza probabilistica, ha considerato molteplici serie di valori, e più precisamente:

valori desunti da personali indagini di mercato;

- valori desunti da "Osservatorio Mercato Immobiliare" a cura della Agenzia del Territorio; annunci immobiliari e/o pubblicazioni specifiche di settore.

La generalizzata indagine di mercato, svolta relativamente a concrete offerte di compravendita di immobili situati in un intorno zonale omologo, aventi caratteristiche simili e condizioni definibili assolutamente -medie-, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra euro/mq. 1.800,00 e euro/mq. 2.900,00, per un valore medio di euro/mq. 2.350,00.

I valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, relativi al primo semestre 2025, per abitazioni ubicate in - ZONE SEMICENTRALE - codice di zona C6 come quella soggetto di disamina, variano tra un minimo di €/mq 1.900,00 ed un massimo di €/mq 2.850,00, pertanto viene assunto il valore medio pari ad €/mq 2.375,00 (vedasi copia stralcio OMI in allegato).

Conseguentemente il valore unitario di riferimento, media dei valori precedentemente identificati, corrisponde ad €/mq  $(2.350,00 + 2.375,00) / 2 =$  €/mq 2.337,50.

#### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore, in appresso elencati:

Kzon - Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazionale, definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto a quello medio zonale di riferimento.
- di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile -strade, marciapiedi, parcheggi-, da quelli dei servizi -mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc.- ed infine dalle utenze tecnologiche -reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.-;
- posizionale, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, etc.

Kcos - Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- strutturali, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi;
- di finitura, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;
- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni -elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a

Kfun - Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzini, giardini, parcheggi, etc.

Ktra - Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Kcon - Parametro stato generale, inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da un insieme di caratteristiche correlate a:

stato di conservazione, relativo alle caratteristiche generali di conservazione dell'immobile, sia interne che esterne, ed alla esistenza o meno di fenomenologie di degrado di vario genere, quali immissioni di acque, formazioni di condensa ecc;

età, relativo alla qualificazione conferita al bene da un insieme di caratteristiche correlate all'età dell'edificio, in termini di recente o remota epoca di costruzione, con ovvie conseguenze positive e/o negative in termini di limitazione di oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Karc - Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale, tipologica e stilistica dell'immobile, sia nella composizione e nell'armonia delle masse esterne che degli spazi interni, nonché nella presenza di elementi decorativi caratterizzanti (tipologie dei materiali utilizzati, presenza di cornici, colonne architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte a crociera, etc.).

#### COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -ideale di riferimento-, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria -media- di riferimento assunta, si ha:

Kzon - Comparazione di parametri zonali.

Con riferimento alle varie componenti:

ubicazionale: l'ubicazione dell'immobile nelle immediate vicinanze dell'ospedale e da parco cittadino, in zona "semi-centrale" rispetto a quello medio zonale di riferimento, possono essere trasposti in un coefficiente invariante ubicazionale pari a  $K_{zon1} = 1,00$ ;

di utenza: la presenza dei principali servizi quali rete viabile, parcheggi, negozi, ristoranti, chiesa, ecc., possono essere trasposti in un coefficiente incrementale pari a  $K_{zon2} = 1,02$ ;

posizionale: la posizione dell'immobile, con esposizione su tre lati, garantiscono buona areazione, illuminazione e soleggiamento tali da indurre all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a  $K_{zon3} = 1,02$ .

L'insieme dei coefficienti di ubicazione, di utenza e posizionale, da luogo ad un parametro zonale pari a:  
 $K_{zon} = K_{zon1} \times K_{zon2} \times K_{zon3} = 1,00 \times 1,02 \times 1,02 = K_{zon} = 1,04$ .

Kcos - Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

strutturale: dalla semplice indagine visiva, l'assenza di quadri di dissesto, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, induce un coefficiente invariante strutturale pari a  $K_{cos1} = 1,00$ .

di finitura: le caratteristiche di finitura del tipo -buono- nonché l'uso di materiali di buon livello,

possono essere trasposte in un coefficiente incrementale pari a  $K_{cos2} = 1,05$ .

impiantistico: l'ordinarietà degli impianti, la recente realizzazione, e l'assenza di manomissioni ed alterazioni, possono essere trasposti in un coefficiente incrementale pari a  $K_{cos3} = 1,05$ .

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:  $K_{cos} = K_{cos1} \times K_{cos2} \times K_{cos3} = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 = K_{cos} = 1,10$ .

**Kfun - Comparazione del parametro funzionale.**

In termini di razionale fruizione dell'immobile, la presenza di annessi funzionali quali ripostiglio, lavanderia e cabina armadio, il doppio servizio igienico di ampie dimensioni, i balconi, i percorsi e le articolazioni interne ed esterne, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a  $K_{fun} = 1,05$ .

**Ktra - Comparazione del parametro di trasformazione.**

La facilità di realizzare diverse distribuzioni dei vani interni dell'immobile data dalle caratteristiche strutturali dello stesso, ed il triplo affaccio, induce l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a  $K_{tra} = 1,02$ .

**Kcon - Comparazione del parametro stato generale.**

Con riferimento alle varie componenti:

stato di conservazione: le caratteristiche generali di conservazione dell'immobile del tipo -buone- negli esterni e negli interni, nonché l'assenza di qualsivoglia fenomenologie di degrado possono essere trasposte in un coefficiente pari a  $K_{con1} = 1,05$ .

età: la non necessità di interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, con conseguente non aggravio di oneri economici, induce l'applicazione di un coefficiente invariante pari a  $K_{con2} = 1,05$ .

L'insieme dei coefficienti stato di conservazione e di età, dà luogo ad un coefficiente stato generale pari a:  $K_{con} = K_{con1} \times K_{con2} = 1,05 \times 1,05 = K_{con} = 1,10$ .

**Karc - Comparazione del parametro estetico-architettonico.**

La ordinarietà architettonico/estetico, nonché l'assenza di elementi di pregio o caratterizzanti induce l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $K_{arc} = 0,95$ .

#### DETERMINAZIONE DEL 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:

$K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{tra} \times K_{con} \times K_{arc} = 1,28$ .

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso che, il valore unitario medio di riferimento precedentemente identificato risulta pari ad €/mq 2.337,50, considerando inoltre che la consistenza dell'immobile, espressa in superficie convenzionale, è stata determinata pari a mq 178,29;

applicando il coefficiente totale  $K_{tot} = 1,28$  trasposto numerico delle differenze del valore -medio- di riferimento, si ottiene il valore unitario euro/mq.  $2.337,50 \times 1,28 = \text{euro/mq. } 2.992,00$ ;

si ha per la superficie convenzionale di mq. 171,02 :

euro/mq.  $2.992,00 \times \text{mq. } 171,02 = \text{euro } 511.691,84$

#### RIDUZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PER VIZI DEL BENE

La non corretta corrispondenza della distribuzione interna dell'immobile con l'ultima autorizzazione

presentata in quanto risultano realizzati lavori di modifiche interne previsti con CILA Prot. 1497 del 05/01/2017 ma sospesi dal Direttore dei Lavori con comunicazione trasmessa agli uffici comunali in data 14/04/2017 prot. 53124 e mai ripresi, ed inoltre le modifiche apportate alle finestre sulle tamponature esterne in assenza di titoli autorizzativi e consenso del condominio, inducono l'applicazione di una riduzione del valore dell'immobile coincidente con i costi da sostenere per la sua regolarizzazione stimati come segue:

**COSTI PRATICHE EDILIZIE:**

- Oneri Comune di Pescara € 1.000,00

Diritti tecnici e di segreteria Comune di Pescara € 83,35

Spese tecniche per presentazione pratica edilizia variabile tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 7.000,00 per un valore medio pari ad € 5.000,00;

- Diritti tecnici e di segreteria Comune di Pescara Segnalazione Certificata di Agibilità € 78,95

- Oneri Comune di Pescara segnalazione tardiva certificata di agibilità € 464,00

- Spese tecniche per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità variabile tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 1.500,00 per un valore medio pari ad € 1.000,00;

- Diritti Agenzia delle Entrate per presentazione DOCFA € 70,00;

- Spese tecniche per presentazione pratica catastale DOCFA variabile tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 1.500,00 per un valore medio pari ad € 1.000,00;

- Oneri per contributo previdenziale spese tecniche ed iva € 1.881,16

Totale costo stimato pratiche edilizie € 10.577,46

**COSTI RIPRISTINO DIMENSIONI FINESTRE** (in assenza di titolo edilizio ed autorizzazione condominiale):

Rimozione infissi ed avvolgibili di n° 5 finestre con apertura rispettivamente di 180x230; 180x230; 120x230; 180x230; 130x230 e trasporto a discarica = € 2.000,00

Realizzazione di muratura sotto finestre di n° 5 aperture delle dimensioni rispettivamente 120x90; 120x90; 80x90; 120x90; 60x90, comprensivo di intonaco, rasatura e tinteggiatura esterna ed interna = € 3.000,00

Fornitura e posa in opera di soglie in pietra di trani su n° 5 finestre delle dimensioni rispettivamente 120x35; 120x35; 80x35; 120x35; 60x35 = € 1.500,00

Fornitura e posa in opera di n° 10 finestre in alluminio a taglio termico di colore bianco con vetrocamera ed avvolgibili delle dimensioni rispettivamente 120x140; 60x230; 120x140; 60x230; 60x140; 60x230; 120x140; 60x230; 60x230; 60x140 = € 15.000,00

Totale costo stimato ripristino dimensioni infissi € 21.500,00

**TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE = € 10.577,46 + € 21.500,00 = € 32.077,46**

**DI CONSEGUENZA IL VALORE DELL'IMMOBILE RISULTA PARI AD € 511.691,84 - € 32.077,46 = € 479.614,38**

**IL VALORE UNITARIO €/MQ A SEGUITO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER VIZI DEL BENE RISULTA PARI A € 479.614,38/ mq 171,02 = €/mq 2.804,43**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Rigopiano n. 123, piano 2	171,02 mq	2.804,43 €/mq	€ 479.614,38	100,00%	€ 479.614,38
				Valore di stima:	€ 479.614,38

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 12/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zimei Orlando Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura attuale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Pianta catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale Inizio Operazioni peritali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali del 30-10-2025
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità N° 6574 del 15/02/1971
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia n° 53995/3/2/8405 del 15/01/1964
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 625/1228 del 26/05/1989
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - CILA Prot. 1497 del 05/01/2017
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO



- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato Anagrafico di Stato civile
- ✓ N° 15 Altri allegati - Condominio-RENDICONTO 2024\_2025 PREVENTIVO 2025\_2026
- ✓ N° 16 Foto - foto
- ✓ N° 17 Altri allegati - RILIEVO PIANTA
- ✓ N° 18 Altri allegati - TRASCRIZIONI ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 19 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ N° 20 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità



---

**LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Rigopiano n. 123, piano 2  
Appartamento ubicato al secondo piano di un immobile condominiale composto da 6 livelli fuori terra, ubicato in Via Rigopiano 123 nel Comune di Pescara, a pochi metri dal parco denominato "Peter Pan" e nelle immediate vicinanze al presidio ospedaliero di Pescara, in zona ben servita da viabilità principale. Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento presenta una corte perimetrale recintata lungo tutto il perimetro ed accessibile per mezzo di un cancello pedonale e due cancelli carrabili in metallo e vetro. L'appartamento è accessibile per mezzo di scala condominiale ed ascensore. All'interno si presenta composto in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura avente accesso diretto su balcone esterno sul lato ovest, un ripostiglio con accesso diretto dal soggiorno, due disimpegni a servizio dei locali adibiti alla zona notte, una lavanderia, due ampi bagni e tre camere da letto di cui una con cabina armadio con accesso diretto. Tutte le camere sono servite da balcone angolare con affaccio sul lato nord-est e sud-est.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1720, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è situata in zona definita del vigente PRG del Comune di Pescara in Sottozona B3

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Rigopiano n. 123, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1720, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	171,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile versa in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ubicato al secondo piano di un immobile condominiale composto da 6 livelli fuori terra, ubicato in Via Rigopiano 123 nel Comune di Pescara, a pochi metri dal parco denominato "Peter Pan" e nelle immediate vicinanze al presidio ospedaliero di Pescara, in zona ben servita da viabilità principale. Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento presenta una corte perimetrale recintata lungo tutto il perimetro ed accessibile per mezzo di un cancello pedonale e due cancelli carrabili in metallo e vetro. L'appartamento è accessibile per mezzo di scala condominiale ed ascensore. All'interno si presenta composto in un ampio ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura avente accesso diretto su balcone esterno sul lato ovest, un ripostiglio con accesso diretto dal soggiorno, due disimpegni a servizio dei locali adibiti alla zona notte, una lavanderia, due ampi bagni e tre camere da letto di cui una con cabina armadio con accesso diretto. Tutte le camere sono servite da balcone angolare con affaccio sul lato nord-est e sud-est.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato **** Omissis ****		

---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 27/01/2017  
Reg. gen. 1058 - Reg. part. 138  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Spese: €  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante:  
Data: 25/01/2017  
N° repertorio: 108443/18506
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 25/01/2022  
Reg. gen. 958 - Reg. part. 91  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Rogante: GIUDICE DI PACE DI PESCARA  
Data: 21/12/2017  
N° repertorio: 2274/2017
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a PESCARA il 18/01/2024  
Reg. gen. 841 - Reg. part. 81  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 18/01/2024  
N° repertorio: 2179/8324
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 22/03/2024  
Reg. gen. 4318 - Reg. part. 556  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: €  
Spese: €

*Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a PESCARA il 20/03/2018  
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 2443  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

