

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aristone Ester, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico	19

All'udienza del 02/01/2025, la sottoscritta Arch. Aristone Ester, con studio in Viale Amerigo Vespucci n 61 - 65126 - Pescara (PE), email ester.aristone@gmail.com, PEC ester.aristone@archiworldpec.it, Tel. 3392444583, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'Avv Cesare Elio Innangi, nominato custode giudiziario nella Procedura Esecutiva n 221/2024 RGE, provvedeva, anche per conto della sottoscritta, a convocare mediante raccomandata, per il giorno 23/01/2025, i debitori esecutati, sig.ri **** Omissis ****, al fine di effettuare il sopralluogo ed i necessari rilievi del compendio immobiliare pignorato, costituito dal locale commerciale e l'officina (**Fg 59 part 419 sub 10**), situato in Penne, Via San Rocco n 48 .

L'Esponente e l'Avv Cesare Elio Innangi, custode giudiziario, si recavano presso la proprietà dei sig.ri **** Omissis ****, in Penne, Via San Rocco n 48, per effettuare il sopralluogo, al quale interveniva l'Esecutato **** Omissis **** e il sig. **** Omissis **** figlio dell'Esecutato **** Omissis **** nonché titolare della società NGCAR s.r.l. alla quale il complesso immobiliare è stato dato in locazione, che permettevano l'accesso.

L'Esponente eseguiva solo delle fotografie, in attesa di ricevere la documentazione dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Penne, per la verifica della regolarità edilizia.

In seguito la Scrivente concordava un secondo sopralluogo presso la proprietà dei sig.ri **** Omissis ****, per il giorno 01/04/2025, alle ore 12,00, per effettuare i necessari rilievi metrico e fotografico, al quale interveniva **** Omissis **** che permetteva l'accesso agli immobili.

Si è dunque proceduto all'espletamento dell'incarico sulla scorta della certificazione notarile, della documentazione catastale allegata agli atti, della ulteriore documentazione acquisita dalla sottoscritta CTU presso pubblici uffici e delle informazioni recepite in sede di sopralluogo, alla formazione di un **Unico Lotto** costituito dal **Locale commerciale con annessa** Officina (Fg 59, part 419, sub 10) situata in Penne Via San Rocco n 48.

(Allegato n. 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato al piano terra di un fabbricato residenziale, con accesso dal numero civico 48 di Via San Rocco (Strada Statale 81), identificato dal **Fg 59 part 419 sub 10**.

Il complesso è costituito da un locale commerciale con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni, sviluppando una superficie lorda complessiva di mq 344,30.

Dal locale espositivo una scala porta ad un soppalco di mq 46,50 destinato ad uffici e servizi.

Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all'Officina costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale.

L'Officina presenta un'ampia area dedicata alla riparazione di automobili con annessi tre magazzini, per una superficie lorda di mq 460,00.

Si precisa che la corte identificata dal sub 7 costituisce bene comune non censibile al sub 10 e al sub 9, proprietà degli Esecutati: il sub 10 individua il compendio immobiliare oggetto di stima, come già precisato, e il sub 9 costituisce un area con annesso un autolavaggio non oggetto del presente procedimento immobiliare.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale** ubicato a Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio del sig. **** Omissis **** risulta che ha contratto il matrimonio in data 16 Ottobre 1977 con la sig.ra **** Omissis **** nel Comune di Penne (PE) e si evince che i coniugi hanno scelto il regime della comunione per regolare i loro rapporti patrimoniali.

Dai "Certificato di Stato Civile" dei sig.ri **** Omissis **** risultano che sono celibi.

(Allegato n 2)

CONFINI

Il **locale commerciale** posto al piano terra del fabbricato principale, facente parte del complesso immobiliare oggetto di stima (**Fg 59 part 419 sub 10**), confina sui quattro lati con la corte comune identificata dal sub 7 del Fg 59 part 419 di proprietà degli Esecutati. L'**officina** posta nella zona retrostante il fabbricato principale confina a nord con la corte comune (Fg 59, part 419 sub 7), ad est con il sub 9 del Fg 59 part 419, di proprietà degli Esecutati, a sud con la part 807 Fg 59 proprietà **** Omissis ****, con la part 1337 Fg 59 proprietà **** Omissis ****, e con la part 365 proprietà **** Omissis ****, e ad ovest con la part 147 Fg 59 Ente Urbano.

(Allegato n. 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Espositiva	77,90 mq	88,20 mq	1	88,20 mq	3,95 m	Terra
Centro revisioni	185,35 mq	220,10 mq	0,80	176,08 mq	3,95 m	Terra
Uffici	28,60 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,65 m	Terra
Officina	427,00 mq	460,00 mq	0,80	368,00 mq	3,90 m	Terra
Soppalco	38,80 mq	46,50 mq	0,85	39,52 mq	2,15 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				707,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				707,80 mq		

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato al piano terra di un fabbricato residenziale, in Via San Rocco n 48 (Strada Statale 81), identificato dal **Fg 59 part 419 sub 10**.

Il complesso è costituito da un **locale commerciale** con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni, sviluppando una superficie lorda complessiva di **mq 344,30**.

Dal locale espositivo una scala porta ad un **soppalco** di **mq 46,50** destinato ad uffici e servizi.

Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all'**officina** costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale.

L'officina presenta un'ampia area dedicata alla riparazione di automobili con annessi tre magazzini, per una superficie lorda di **mq 460,00**.

Si precisa che la corte identificata dal sub 7 costituisce bene comune non censibile al sub 10 e al sub 9, proprietà degli Esecutati: il sub 10 individua il compendio immobiliare oggetto di stima, come già precisato, e il sub 9 costituisce un area con annesso un autolavaggio non oggetto del presente procedimento immobiliare.

Inoltre, si evidenzia che la corte comune identificata dal sub 7 non è presente nell'elenco dei beni pignorati trascritti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento del 21/10/2024 RG 15827 RP 11433.

Si precisa che per la superficie del soppalco dove sono situati gli uffici e i servizi di pertinenza del locale commerciale, si è ritenuto opportuno utilizzare un coefficiente di ragguaglio pari a 0,85, in quanto presenta un'altezza per ambiente di m 2,15 non conforme ai requisiti igienico-sanitari attualmente vigenti.

(Allegato n 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1985 al 30/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 419, Sub. 3 Categoria E Piano Terra
Dal 03/07/1985 al 30/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 419, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 280 mq Rendita € 361,52 Piano Terra
Dal 03/07/1985 al 30/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 419, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 56 mq Rendita € 1.182,89 Piano Terra
Dal 15/04/1993 al 30/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 419, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 315 mq Rendita € 341,64 Piano Terra
Dal 30/10/2015 al 15/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 419, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 5.220,00 Piano Terra

(Allegato n 3)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	419	10		D8				5220 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Dai sopralluoghi effettuati in data 23/01/2025 e 01/04/2025, confrontando lo stato attuale dell'immobile con la pianta catastale, non si sono riscontrate difformità interne.

(Allegato n 3)

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Penne, Via San Rocco n 48: una zona periferica del centro storico della città. Si tratta di un quartiere residenziale, completamente urbanizzato e di facile accesso con autoveicoli sia privati che pubblici, ben servito sia sotto l'aspetto commerciale che dei servizi.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati in data 23/01/u.s. e 01/04/u.s. si è potuto verificare che il compendio immobiliare pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(Allegato n 8)

PARTI COMUNI

La corte comune al compendio immobiliare (**sub 10**) è costituita dal **sub 7 del Fg 59 part 419** che costituisce bene comune non censibile e non oggetto di stima.

(Allegato n 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - non risultano trascritti Atti di Servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in c.a. a trave rovescia.

Esposizione: Nord, Sud, Ovest ed Est.

Altezza interna utile: il locale commerciale ha un'altezza interna di m 3,95 e l'officina di m 3,90.

Strutture Verticali: in c.a. con pilastri e travi in c.a.

Solai: sono in latero cemento.

Tamponatura: il locale commerciale ha una tamponatura con doppio forato da cm 26 a cassetta; l'officina presenta una tamponatura in laterizio.

Copertura: il fabbricato principale ha una copertura a falde; l'officina ha una copertura piana e una parte è costituita da una falda unica costituita da pannelli sandwich.

Manto di copertura: il manto di copertura è in tegole marsigliesi di laterizio, e canali di gronda e discendenti in lamiera zincata; la copertura dell'officina è piana con manto impermeabilizzante.

Pareti esterne: nel corpo principale sono intonacate a civile e tinteggiate e in parte rivestite di mattoni a faccia vista; l'officina presenta le pareti intonacate a civile e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate in parte e in parte sono costituite da pannelli in alluminio e vetro.

Pavimentazione interna: il locale commerciale, con uffici e servizi, ha una pavimentazione in gres ceramico; l'officina, il centro revisioni con le zone di servizio destinate a depositi e magazzini presentano una pavimentazione in cemento industriale.

Rivestimenti: nei bagni il rivestimenti è in monocottura di ceramica

Infissi esterni: le porte di accesso e le finestre sono in alluminio e vetro, e alcune porte di accesso sono in ferro.

Infissi interni: le porte interne degli uffici sono tamburate in legno verniciate.

Scale: di accesso al soppalco sono in metallo.

Impianto idrico-sanitario: con tubazioni sottotraccia.

Impianto di riscaldamento: impianto costituito da split per l'uso di riscaldamento e di raffrescamento.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro da incasso completo di interruttore differenziale salvavita, con potenza 15KW.

(Allegato n 8)

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: 22/07/2022
- Scadenza contratto: 19/07/2042
- Scadenza disdetta: 19/01/2042

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Il contratto di locazione Ultranovennale è stato registrato a Pescara il 22/07/2022 al n 8.942 Serie IT - Trascritto a Pescara il 22/07/2022 al R.G. n 12191 R.P. n 8661 : i sig.ri **** Omissis **** concedono in locazione a **** Omissis **** nato a Penne (PE) il 24 luglio 1978, codice fiscale NPL GLC 78L24 G438Y, amministratore unico della società NGCAR S.R.L. con sede in Penne (PE), via San Rocco n. 48, con codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti Pescara 02151490683, R.E.A. numero PE-157479, i seguenti immobili :

- 1) appartamento ad uso civile abitazione, piano primo, identificato al Fg 59, part 419 sub 5;
- 2) appartamento ad uso civile abitazione, piano primo, identificato al Fg 59, part 419 sub 6;
- 3) il **complesso immobiliare** costituito da capannoni in corpi di fabbrica separati ad uso officine, sala esposizione, magazzini, depositi ed uffici, identificato al **Fg 59, part 419 sub 10**, situati a Penne alla Via San Rocco n 48 piano terra , unità immobiliare urbana unita di fatto con la seguente area riportata al Fg 59, part 419 sub 9.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 20 (venti), con decorrenza dal giorno 20 luglio 2022 (duemilaventidue), e, dunque, sino al 19 luglio 2042 (duemilaquarantadue).

Il canone di locazione complessivo è convenuto in euro 3.000,00 (tremila/00) annui, che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in n. 4 (quattro) rate, dell'importo di euro 750,00 (settecentocinquanta/00) ciascuna.

(Allegato n 7)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1976 al 16/03/1977	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott Angelo ACERBO	01/03/1976	13977	8627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	26/03/1976		2011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/1977 al 15/03/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita - Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott Angelo ACERBO	16/03/1977	14490	8844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	28/03/1977		1718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	18/03/1977	1337	

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.

(Allegato n 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/12/2014
Reg. gen. 13336 - Reg. part. 1920
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 410.000,00
Spese: € 274.000,00
Interessi: € 36.000,00
Percentuale interessi: 4,55 %
Rogante: Notaio Dott.ssa Grazia BUTA
Data: 22/12/2014
N° repertorio: 14882
N° raccolta: 5899
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art 77 DPR 602/73 intr. dall'art 16 DLGS n 46 del 26/02/99
Iscritto a Pescara il 14/05/2015
Reg. gen. 5522 - Reg. part. 873
Quota: 1/3
Importo: € 44.330,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.165,44
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: SOGET SPA - Società di gestione entrate e tributi
Data: 14/04/2015
N° repertorio: 303396
N° raccolta: 1
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art 77 DPR 602/73 intr. dall'art 16 DLGS n 46 del 26/02/99
Iscritto a Pescara il 16/05/2017
Reg. gen. 6608 - Reg. part. 960
Quota: 1/3
Importo: € 59.338,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.669,11
Rogante: SOGET SPA - Società di gestione entrate e tributi
Data: 20/04/2017
N° repertorio: 303609
N° raccolta: 1

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 21/10/2024

Reg. gen. 15827 - Reg. part. 11433

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo:

iscritto a Pescara il 23/12/2014 - R.G. n. 13336 - R.P. n. 1920

Costo di Cancellazione: € 35,00;

2) IPOTECA LEGALE iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 :

iscritta a Pescara il 14/05/2015 - R.G. n. 5522 - R.P. n. 873

Importo: € 44.330,80

Costo di Cancellazione: 0.50% importo + bollo € 59,00 + taxa € 35,00= € 315,65;

3) IPOTECA LEGALE iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 :

iscritta a Pescara il 16/05/2017 - R.G. n. 6608 - R.P. n. 960

Importo: € 59.338,22

Costo di Cancellazione: 0.50% importo + bollo € 59,00 + taxa € 35,00= € 396,69;

4) TRASCRIZIONE - Verbale di Pignoramento Immobili:

iscritta a Pescara il 21/10/2024 - R.G. n. 15827 - R.P. n. 11433

Costo di Cancellazione: € 294,00.

Si precisa che il procedimento di Esecuzione Immobiliare n 221/2024 è stato promosso nei confronti dei **** Omissis **** dalla **BCC NPLS Srl**, con sede in Via Vittorio Alfieri n 1, Conegliano (TV), nella sua qualità di cessionaria dei crediti di *Banca di Credito Coop. di Castiglione Messer Raimondo e Pianella* con sede in Viale Umberto I n. 13 - 64034 Castiglione M.R. (TE), per essa quale mandataria della cessionaria, è la società **"DoValue S.p.A."**, con sede legale in Viale dell'Agricoltura 7, 37135 Verona (VR), in virtù di procura conferita da BCC NPLS Srl con atto autenticato per notaio Giorgio PERTEGATO in data 01.12.2020, Repertorio 306162, Raccolta n. 37282 registrato a Pordenone presso l'agenzia delle entrate di Pordenone, il giorno 02.12.2020.

(Allegato n 4)

In riferimento alla IPOTECA LEGALE iscritta a Pescara il 14/05/2015 - R.G. n. 5522 - R.P. n. 873 - SOGET SPA Società di Gestione Entrate e Tributi Contro **** Omissis **** per la quota di 1/3, essa è relativa all'immobile identificato al NCEU al **Fg 59 part 419 sub 1**, il quale, precedentemente alla *"Denuncia di variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del 30/10/2015 pratica n PE 0104577 in atti dal 30/10/2015 n 14207.1/2015"* che ha portato all'attuale immobile identificato al **Fg 59 part 419 sub 10**, costituiva l'area destinata a locale commerciale antistante il fabbricato principale, con affaccio sulla via pubblica, come si evince dall'elaborato planimetrico presentato in data 03/07/1985, al quale si rinvia.

(Allegato n 3)



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente **P.R.G.** del Comune di Penne (PE) l'immobile ricade in **Sottozona B2 "Completamento Urbano"**, regolata dall' art. **n. 15**, delle **N.T.A.**
(Allegato n 6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto della presente stima è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati ai F.lli **** Omissis ****:

- 1) Concessione Edilizia n 22 del 04/03/1976:** Progetto per la realizzazione di due appartamenti con annessa officina meccanica;
- 2) Concessione Edilizia n 149 del 15/11/1984 Variante in corso d'opera alla C. E. n 22-1976:** tale variante riguarda unicamente la distribuzione interna del realizzando fabbricato;
- 3) Concessione Edilizia n 42 del 16/06/1986:** Progetto per la realizzazione di un portico in c.a. per uso autorimessa in località San Rocco n 10, Penne;
- 4) Concessione Edilizia n 192 del 18/12/1986 Variante in corso d'opera alla C E n 42-86;**
- 5) Concessione Edilizia n 252 del 04/05/1988:** Progetto per la realizzazione di un portico e pensilina in via San Rocco, Variante in corso d'opera alla C E n 42-86;
- 6) Concessione Edilizia n 1233 del 30/03/1993 -** Progetto per la realizzazione di una Recinzione di un lotto sito in Penne Via San Rocco;
- 7) AUTORIZZAZIONE n 56 del 24/07/1993** per Lavori di Manutenzione delle facciate;
- 8) AUTORIZZAZIONE n 309 del 23/08/1999 -** per l'installazione di due Insegne pubblicitarie presso l'attività artigianale sita in Penne Via San Rocco n 59;
- 9) Concessione Edilizia in SANATORIA n 286 del 24/11/2015** per i lavori e le opere consistenti in cambio di destinazione d'uso di portico in attività artigianale (officina) presso l'immobile sito in Via San Rocco Penne, distinto in Catasto al Fg 59, part 419 sub 10 e relativo **Certificato di Agibilità n 61/2015**, rilasciata il 29/12/2015 prot n 13843.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dai sopralluoghi effettuati in data 23/01/2025 e 01/04/2025, confrontando lo stato attuale dell'immobile con il progetto allegato all'ultima autorizzazione - **Concessione Edilizia in Sanatoria n 286 del 24/11/2015** - si è rilevata una diversa distribuzione interna del locale commerciale/uffici e nell'adiacente zona officina.

Nella planimetria di progetto l'immobile presenta una sala espositiva con annessi una serie di ambienti destinati a controllo assetto ruote, magazzino con servizi, ufficio con sala d'aspetto per clienti, e area di preparazione vetture, oltre ad un soppalco dove sono posti gli archivi e un bagno.

Nella effettiva distribuzione interna, come già precisato nel cap *"Descrizione del Bene"*, l'immobile presenta un'area espositiva prospiciente la via pubblica munito di ambienti di servizio, centro revisioni, magazzino, deposito, servizi, e tre uffici.

Dal locale espositivo una scala porta ad un soppalco destinato ad uffici e servizi.

L'Officina costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale risulta conforme al progetto allegato alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n 286/2015**.

Per legittimare lo stato dei luoghi, attualmente presente nel locale commerciale, si può procedere nell'inoltrare una **"Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria"**, allegando a tale richiesta il pagamento dei seguenti oneri:

- Diritti d'Istruttoria
- Sanzione che va da un minimo di € 516,00 .

A conclusione dell'iter di presentazione della **"S.C.I.A. in Sanatoria"**, deve seguire la richiesta di agibilità: **Segnalazione Certificata per l'Agibilità**, oltre all'adeguamento della *S.C.I.A. antincendio*, necessaria per locali che abbiano una superficie superiore di mq 400,00, ed è dunque soggetta alle norme di prevenzione incendi e ai controlli da parte del competente Comando VV.FF .

Allo stato attuale non è possibile quantificare con esattezza la spesa complessiva per una richiesta di agibilità, in quanto bisognerebbe verificare se gli impianti hanno necessità di una revisione o di un adeguamento secondo le norme vigenti.

Infine bisogna considerare gli oneri professionali di un tecnico per le suddette pratiche; partendo dalle tariffe professionali e considerando il mercato professionale, tale voce può ammontare a circa € 7.500,00

(Allegato n 5)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio pignorato è situato al piano terra di un fabbricato di proprietà degli Esecutati e non risulta inserito in un contesto condominiale: il complesso è, dunque, autonomo e in quanto tale non vi sono oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1 - Locale commerciale** ubicato a Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato al piano terra di un fabbricato residenziale, con accesso dal numero civico 48 di Via San Rocco (Strada Statale 81), identificato dal **Fg 59 part 419 sub 10**. Il complesso è costituito da un **locale commerciale** con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni, sviluppando una superficie lorda complessiva di mq 344,30. Dal locale espositivo una scala porta ad un **soppalco** di mq 46,50, destinato ad uffici e servizi.

Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all' **officina** costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale.

L'officina presenta un'ampia area dedicata alla riparazione di automobili con annessi tre magazzini, per una superficie lorda di mq 460,00.

Si precisa che la corte identificata dal sub 7 costituisce bene comune non censibile al sub 10 e al sub 9, proprietà degli Esecutati: il **sub 10** individua il compendio immobiliare oggetto di stima, come già precisato, e il sub 9 costituisce un area con annesso un autolavaggio non oggetto del presente procedimento immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 419, Sub. 10, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 353.900,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort; consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in concorso con l'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della 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.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata svolta un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Penne, Via San Rocco n 48, situato in una zona periferica del centro storico della città. Si tratta di un quartiere residenziale, completamente urbanizzato e di facile accesso con autoveicoli sia privati che pubblici, ben servita sia sotto l'aspetto commerciale che dei servizi.

La proprietà dei **** Omissis ****, identificato dal **Fg 59 part 419 sub 10**, è costituita da un **locale commerciale** con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni.

Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all' **officina** costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale.

Dai sopralluoghi effettuati in data 23/01/u.s. e 01/04/u.s. si è potuto verificare che il complesso immobiliare pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Sono presenti delle difformità edilizie da regolarizzare, il tutto meglio specificato al cap. *"Regolarità edilizia"*, a cui si rinvia.

Inoltre l'immobile è oggetto di un contratto di locazione Ultrannovenale stipulato per la durata di anni 20, con decorrenza dal giorno 20 luglio 2022 e, sino al 19 luglio 2042.

Alla luce di quanto esposto, in conclusione, per la stima dell'immobile possiamo procedere come di seguito.

Con riferimento alle quotazioni delle abitazioni civili, la *"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio"* riporta per immobili ricadenti in zona *Periferica/ZONE PERIFERICHE EDIFICATE* - valori unitari per mq, variabili tra un minimo di **€/mq 480,00** e un massimo di **€/mq 960,00**, relativa ai locali commerciali, e possiamo attestarci sul valore medio di circa **€/mq 720,00**.

Da tale valore, utilizzando un coefficiente correttivo, che per un locale commerciale oggetto di stipula di un contratto di locazione solitamente potrebbe attestarsi su valore pari a un **-30%**, e dunque considerando la detrazione del caso, si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

valore medio €/mq 720,00 x coeff correttivo -30% = € 500,00

Quindi, per quanto sopra esposto, possiamo affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dei **** Omissis **** risulta pari a: **€/mq 500,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra	707,80 mq	500,00 €/mq	€ 353.900,00	100,00%	€ 353.900,00
Valore di stima:					€ 353.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 13/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aristone Ester

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1 Altri allegati** - Sopralluogo del 23/01/2025 e Sopralluogo del 01/04/2025
- ✓ **N° 2 Altri allegati** - Certificati di residenza di NAPOLETANO Alfredo, Angelo e Luigi - Estratto dell'Atto di Matrimonio Alfredo NAPOLETANO D'AMBROSIO - Certificati di stato civile Angelo e Luigi NAPOLETANO
- ✓ **N° 3 Altri allegati** - Rilievo Immobile, Visure e Planimetrie Catastali
- ✓ **N° 4 Altri allegati** - Visure Conservatoria Note e Ispezioni
- ✓ **N° 5 Concessione edilizia** - C E n 22 del 04.03.1976 - C E n 149 del 15.11.1984 Variante alla CE n 22-1976 - C E n 42 del 16.06.1986 - C E n 192 del 18.12.1986 Variante in C O alla C E n 42-86 - C E n 252 del 04.05.1988 - C E n 1233 del 30.03.1993 - RECINZIONE - AUTORIZZAZIONE n 56 del 24.07.1993 - Lavori di Manutenzione - AUTORIZZAZIONE n 309 del 23.08.1999 - INSEGNA - C E in SANATORIA n 286 del 24.11.2015 - OFFICINA
- ✓ **N° 6 Altri allegati** - Stralcio PRG Vigente - NTA art 15
- ✓ **N° 7 Altri allegati** - Contratto di Locazione ultranovennale NGCAR SRL
- ✓ **N° 8 Foto** - n 20 Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Locale commerciale** ubicato a Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato al piano terra di un fabbricato residenziale, con accesso dal numero civico 48 di Via San Rocco (Strada Statale 81), identificato dal **Fg 59 part 419 sub 10**.

Il complesso è costituito da un **locale commerciale** con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni, sviluppando una superficie lorda complessiva di **mq 344,30**.

Dal locale espositivo una scala porta ad un **soppalco** di **mq 46,50** destinato ad uffici e servizi.

Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all' **officina** costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale.

L' **officina** presenta un'ampia area dedicata alla riparazione di automobili con annessi tre magazzini, per una superficie lorda di **mq 460,00**.

Si precisa che la corte identificata dal sub 7 costituisce bene comune non censibile al sub 10 e al sub 9, proprietà degli Esecutati: il sub 10 individua il compendio immobiliare oggetto di stima, come già precisato, e il sub 9 costituisce un area con annesso un autolavaggio non oggetto del presente procedimento immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 419, Sub. 10, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: nel vigente **P.R.G.** del Comune di Penne (PE) l'immobile ricade in **Sottozona B2 "Completamento Urbano"**, regolata dall' **art. n. 15**, delle **N.T.A.**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 419, Sub. 10, Categoria D8	Superficie	707,80 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati in data 23/01/u.s. e 01/04/u.s. si è potuto verificare che il compendio immobiliare pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato al piano terra di un fabbricato residenziale, con accesso dal numero civico 48 di Via San Rocco (Strada Statale 81), identificato dal Fg 59 part 419 sub 10 . Il complesso è costituito da un locale commerciale con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni, sviluppando una superficie lorda complessiva di mq 344,30 . Dal locale espositivo una scala porta ad un soppalco di mq 46,50 destinato ad uffici e servizi. Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all' officina costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale. L'officina presenta un'ampia area dedicata alla riparazione di automobili con annessi tre magazzini, per una superficie lorda di mq 460,00. Si precisa che la corte identificata dal sub 7 costituisce bene comune non censibile al sub 10 e al sub 9, proprietà degli Esecutati: il sub 10 individua il compendio immobiliare oggetto di stima, come già precisato, e il sub 9 costituisce un area con annesso un autolavaggio non oggetto del presente procedimento immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Ester ARISTONE

Viale Amerigo Vespucci, 61 - 65126 Pescara

Tel. 0854711350 – 3392444583

e-mail: ester.aristone@gmail.com

pec: ester.aristone@archiworldpec.it



PERIZIA DI STIMA
Chiarimenti alle Osservazioni



Procedimento d'Esecuzione Immobiliare n° 221/2024



CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI

La sottoscritta Arch. Ester ARISTONE, nominata CTU in data 03.01.2025 dal Giudice Unico del Tribunale di Pescara, Dott.ssa Daniela ANGELOZZI del Tribunale di Pescara, nel procedimento d'espropriazione immobiliare n° 221/2024, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], esaminata la relazione della [REDACTED] "Osservazioni alla CTU" chiarisce quanto segue per i singoli punti.

- 1. "La CTU individua le difformità urbanistico edilizie, e individua un deprezzamento corrispondente alle spese di regolarizzazione. La CTU però non detrae tale importo dal valore del bene come da prassi estimativa. Ai fini della messa in vendita dell'immobile in procedura si ritiene NON congrua tale procedura in quanto si ritiene che il deprezzamento per le spese di regolarizzazione debba essere detratto dal valore del bene stesso;"***

Nel capitolo "Regolarità edilizia", sulla base dei titoli edilizi reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Penne, la scrivente ha individuato le difformità edilizie da regolarizzare. In particolare, dai sopralluoghi effettuati in data 23/01/2025 e 01/04/2025, confrontando lo stato attuale dell'immobile con il progetto allegato all'ultima autorizzazione – *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 286 del 24/11/2015* – si è riscontrata una diversa distribuzione interna del locale commerciale/uffici e dell'adiacente zona officina.

Segue l'iter delle pratiche edilizie necessarie per legittimare lo stato dei luoghi, attualmente presente nel locale commerciale, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità edilizia", a cui si rinvia.

Per quanto riguarda i costi, gli oneri professionali di un tecnico per gestire queste pratiche sono stimati intorno ai € 7.500,00.

Nello specifico, la scrivente non detrae direttamente l'ammontare individuato dal valore di stima finale in quanto si riferisce a una parcella professionale, soggetta a libero mercato, ma ha tenuto comunque conto *delle difformità edilizie da sanare* nella determinazione del prezzo unitario applicato al procedimento di stima.

2. “Si richiede al CTU di verificare la congruità del canone di locazione. Nel caso di contratto vile si ritiene necessario richiedere la revoca del contratto opponibile”.

La sottoscritta conferma quanto relazionato dal Perito della [REDACTED] in merito alla non congruità del canone di locazione attualmente in essere.

Si evidenzia che il contratto di locazione ultranovennale, registrato a Pescara il 22/07/2022 al n. 8.942, Serie IT, e trascritto a Pescara il 22/07/2022 al R.G. n 12191 R.P. n 8661, si riferisce a un canone che, sulla base di un’analisi di mercato, risulta essere inferiore rispetto ai valori di mercato attuali.

Dall’analisi condotta, si può confermare che i canoni unitari di locazione si attestano intorno a € 30,00 per metro quadrato all’anno. Considerando la consistenza dell’immobile, pari a circa 707,80 mq, si determina un canone annuo complessivo di circa € 21.000.

Tuttavia, si segnala che nel contratto di locazione sono stati sostenuti lavori di manutenzione straordinaria per un importo complessivo di circa 65.000 €, riferiti nello specifico al locale commerciale e all’officina.

Ammortizzando tali lavori in un arco temporale di 20 anni, per la durata del contratto, si ottiene una detrazione annuale di circa 3.000 €.

Pertanto, considerando questa detrazione, il canone annuo più realistico e congruo si attesterebbe intorno ai 18.000 €.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Espositiva	77,90 mq	88,20 mq	1	88,20 mq	3,95 m	Terra
Centro revisioni	185,35 mq	220,10 mq	0,80	176,08 mq	3,95 m	Terra
Uffici	28,60 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,65 m	Terra
Officina	427,00 mq	460,00 mq	0,80	368,00 mq	3,90 m	Terra
Soppalco	38,80 mq	46,50 mq	0,85	39,52 mq	2,15 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				707,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				707,80 mq		

3. *“Il metodo di valutazione utilizzato dalla CTU, ovvero fare riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, si ritiene NON idoneo e sufficiente ad individuare il valore di un immobile.”*

Le quotazioni immobiliari OMI rappresentano uno strumento ufficiale e sistematico, sviluppato dall'Agenzia delle Entrate, che fornisce un punto di riferimento per la valutazione degli immobili. Inoltre, le quotazioni OMI sono aggiornate periodicamente e basate su un ampio database di transazioni reali, il che le rende uno strumento utile per avere una prima stima del valore di mercato. Quando vengono utilizzate come parte di un approccio più completo, integrato con analisi comparativa e considerazioni sui parametri specifici dell'immobile, le quotazioni OMI possono essere considerate un metodo idoneo e valido per la valutazione immobiliare.

Partendo dalle quotazioni immobiliari OMI, la scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa, svolgendo un'indagine di mercato su immobili simili a quello da stimare. Per questa ricerca, sono stati acquisiti dati da professionisti e operatori del settore immobiliare, concentrandosi su locali commerciali con una più ampia metratura.

Si precisa che i riferimenti indicati, sono dati forniti da offerte di vendite immobiliari, le quali sono ovviamente suscettibili di offerte al ribasso, e sono valori che potrebbero essere differenti da quelli riferiti agli atti di compravendita, ma che comunque possono essere dei punti di confronto in un'indagine di mercato su immobili simili.

Essendo Penne un mercato immobiliare non particolarmente dinamico gli immobili proposti sono i seguenti, alcuni dei quali comunque già visionati dalla sottoscritta e riportati anche nella relazione del Perito della [REDACTED]:

- ✓ Locale commerciale: Penne, Contrada Porta Caldaia, 39, zona periferica, superficie commerciale mq 110 prezzo di vendita € 55.000: **€/mq 500.**
- ✓ Locale commerciale: Penne, corso dei Vestini zona centrale, superficie commerciale mq 235 prezzo di vendita € 135.000: **€/mq 570.**
- ✓ Locale commerciale con uffici e officine: Penne Contrada Costacomarchia zona periferica, superficie commerciale mq 1320, prezzo di vendita € 650.000: **€/mq 490.**

Soprattutto quest'ultimo è un immobile simile al compendio immobiliare oggetto di stima, e risponde per tipologia, caratteristiche e ubicazione a quello oggetto di pignoramento.

Pertanto in base a quanto già esposto nel capitolo “*Stima e formazione lotti*”, a cui si rinvia, dove nella valutazione sono stati considerati vari fattori, tra cui anche le difformità edilizie che necessitano di essere sanate, si conferma, alla luce anche delle considerazioni e delle informazioni aggiuntive fornite, che il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile di proprietà degli Esecutati è di **500 €/mq**, per cui si conferma anche la valutazione complessiva per la base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra	707,80 mq	500,00 €/mq	€ 353.900,00	100,00%	€ 353.900,00
Valore di stima:					€ 353.900,00

Con osservanza.

Pescara, 10.06.2025

Arch. Ester ARISTONE

Allegati:

Allegato 1: Osservazioni alla CTU;

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA**Esecuzione Immobiliare Rg. N. 221/2024****Dott.ssa Daniela ANGELOZZI**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**contro****[REDACTED]**

Oggetto: **Integrazioni alla relazione peritale depositata in data 13.04.2025,**
come da richiesta del G.E. nell'udienza del 17.06.2025.

All'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

la sottoscritta ARISTONE ESTER, nata a NAPOLI il 25.10.1966, con studio in
Pescara in Viale Amerigo Vespucci, 61, iscritta all'Ordine degli Architetti di
Pescara al n° 936 e altresì iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio
istituito presso il Tribunale di Pescara al n° 1890, e-mail
ester.aristone@gmail.com, P.E.C. ester.aristone@archiworldpec.it, CTU nella
procedura di Esecuzione Immobiliare n 221/2024, con relazione depositata il
13.04.2025,

Precisa ed Integra

la suddetta relazione con quanto segue in merito all' **Unico Lotto** costituito
dal **Locale commerciale con annessa Officina (Fg 59, part 419, sub 10, cat**
D/8) situato in Penne Via San Rocco n 48.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Espositiva	77,90 mq	88,20 mq	1	88,20 mq	3,95 m	Terra
Centro revisioni	185,35 mq	220,10 mq	0,80	176,08 mq	3,95 m	Terra
Uffici	28,60 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,65 m	Terra
Officina	427,00 mq	460,00 mq	0,80	368,00 mq	3,90 m	Terra
Soppalco	38,80 mq	46,50 mq	0,85	39,52 mq	2,15 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				707,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				707,80 mq		

La proprietà dei [REDACTED], identificata dal **Fg 59 part 419 sub 10**, è costituita da un **locale commerciale** con area espositiva prospiciente la via pubblica, munito di ambienti di servizio destinati ad uffici, centro revisioni, magazzino, deposito e bagni.

Al locale commerciale è annessa una corte comune (sub 7) dalla quale si accede all' **officina** costituita da un corpo di fabbrica posto nella zona retrostante il fabbricato principale.

Nella stima del compendio immobiliare di proprietà dei [REDACTED] la scrivente si attestava su un valore unitario di mercato pari a: **€/mq 500,00**, alla luce della presenza di difformità edilizie da regolarizzare e di un contratto di locazione Ultrannovenale, il tutto meglio specificato al cap. "Stima / Formazione Lotti", e nella Relazione "CHIARIMENTI alle Osservazioni CTU", a cui si rinvia.



In occasione dell'udienza del 17.06.2025, S.V. Ill.ma richiedeva alla sottoscritta CTU di effettuare un "aggiornamento con riferimento alla perizia di stima, data la **inopponibilità del canone di locazione**".

Dalle valutazioni esposte nella perizia di stima, partendo da un valore unitario di mercato pari **€/mq 500,00**, considerando l'inopponibilità del canone di locazione, utilizzando un coefficiente correttivo pari a al 20%, si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

valore di mercato €/mq 500,00 x coeff correttivo +20% = € 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Penne (PE) - Via San Rocco n 48, piano Terra	707,80 mq	600,00 €/mq	€ 424.680,00	100,00%	€ 424.680,00
Valore di stima:					€ 424.680,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita le integrazioni alla 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 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Aristone Ester