TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

Sezione civile

Settore procedure concorsuali

L.C. 30/2024

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Federica COLANTONIO

LIQUIDATORE:

Avv. Angela Summa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Sara Reati

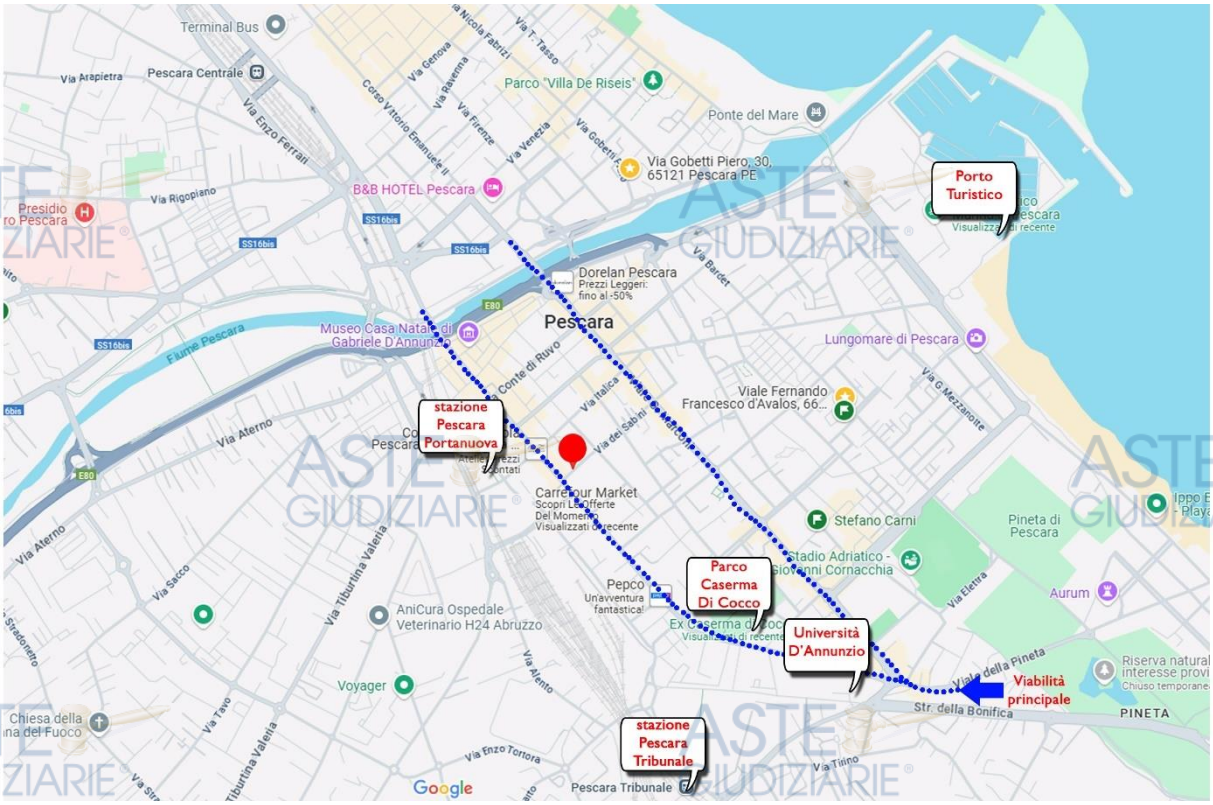
CF: RTESRA85A65G141M
con studio in ORTONA (CH) C/da Santa Liberata snc telefono: 3282084361
e-mail: sarareati@gmail.com
PEC: sara.reati@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento in unità condominiale a PESCARA in Via dei Sabini n.90, della superficie commerciale di **153,00 mq** per la quota di 1/3 di nuda proprietà della Sig.ra [redacted].



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'abitazione oggetto di vendita è collocata al quarto piano di una palazzina condominiale che si sviluppa tra Via dei Sabini e Viale Gabriele D'Annunzio a Pescara, poco distante dalla fermata ferroviaria di "Pescara Portanuova" e dal polo universitario "UNI D'Annunzio".

La zona è molto ben servita: sono presenti supermercati, benzinai, farmacie e altre attività commerciali, oltre alla vicinanza con il parco "ex Caserma di Cocco" e del porto turistico raggiungibile a piedi in meno di mezz'ora. Il traffico nella zona è locale e, per chi si muove in auto, la possibilità di parcheggiare nelle zone limitrofe l'abitazione è nella media. Buona la mobilità in bicicletta grazie alla presenza della pista ciclabile accessibile da Via D'Annunzio.

Servizi di zona	eccellente	★★★★★★★★★★

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano	Al di sopra della media	
Esposizione	Al di sopra della media	
Luminosità	Al di sopra della media	
Panoramicità	mediocre	
Impianti tecnici	mediocre	
Stato di manutenzione generale	Nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, nella porzione in cui è collocata l'abitazione in oggetto, è composto da sei piani fuori terra (il piano terra è costituito da locali commerciali e garage). L'appartamento occupa parte del quarto piano ed è servito sia da una scala condominiale che dall'ascensore, presenta le pareti libere esposte a nord-est (zona notte) e a sud-est (zona giorno), mentre a nord-ovest e sud-est confina con altre proprietà.

L'immobile è stato edificato dalla ditta Galli Rocco con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pescara il 21/08/1968 e in possesso della dichiarazione di agibilità del 31/12/1971 n.7037.

Gli unici lavori eseguiti sull'appartamento hanno riguardato la modifica degli spazi interni nel 1986 (prot. generale 64462 del 24/06/1986 e prot. interno 5060 del 03/07/1986).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta la seguente identificazione catastale:

- Foglio 26 particella 100 subalterno 49 (catasto dei fabbricati)

  Dati di classamento
  Rendita: €788,89
  Zona censuaria 2
  Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani
  Indirizzo: Via dei Sabini piano 4
  Dati di superficie: totale 153 mq – totale escluse aree scoperte 148 mq

Dall'ingresso principale si accede ad un ampio soggiorno e ad una cucina abitabile separata; un disimpegno conduce alla zona notte con un bagno principale finestrato, tre camere da letto e un secondo bagno cieco con ripostiglio. Un balcone coperto si sviluppa in continuità lungo tutto il lato sud-est e su parte del lato nord-est.

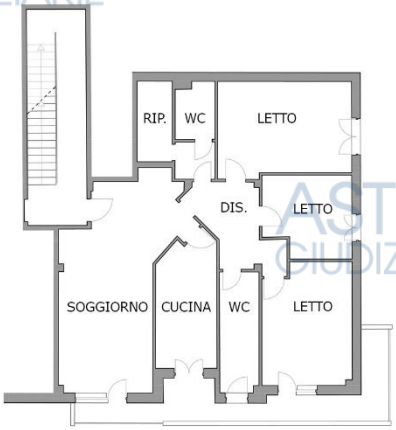
Dopo i lavori eseguiti sull'appartamento nel 1986, che hanno riguardato la modifica degli spazi interni, non sono stati eseguiti altri interventi rilevanti per cui lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere nella media, senza particolari elementi di pregio. Nello specifico si evidenziano:

- la presenza di alcuni elementi fessurativi sulle pareti delle camere da letto
- segni di una precedente infiltrazione sul soffitto del bagno principale
- segni di esfoliazione sulla parete della cucina e scarichi chiusi con poliuretano espanso lasciato a vista
- presenza degli infissi originari in legno e vetro singolo

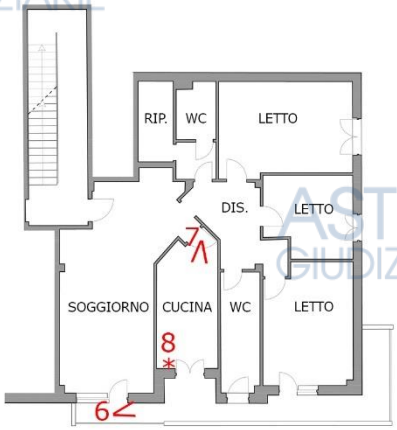
L'appartamento è servito dal riscaldamento centralizzato condominiale. Non è presente una dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico, ma da un'analisi visiva il quadro sembra essere a norma e, sulla base di quanto dichiarato dall'amministratore, il condominio è dotato di impianto di messa a terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TAVOLE FOTOGRAFICHE:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

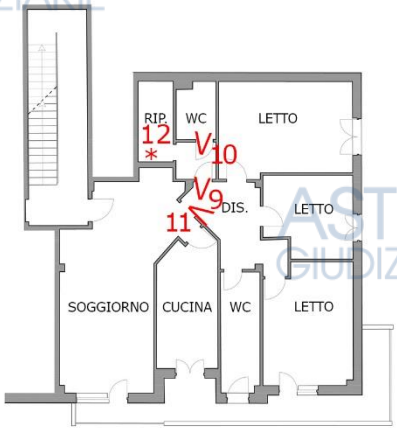
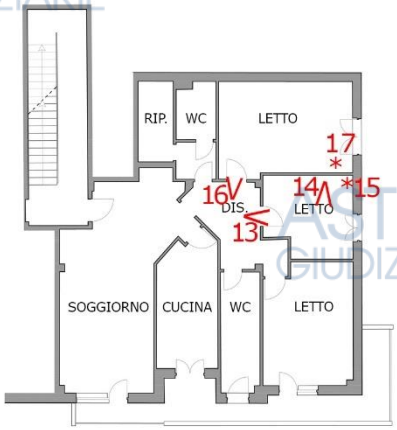
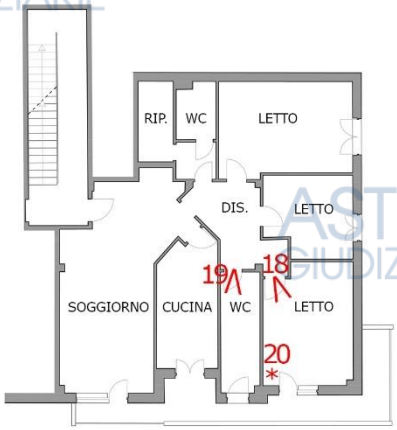


immagine di
dettaglio - quadro elettrico generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] (proprietaria per la quota di 1/3 di nuda proprietà) e dalla Sig.ra [redacted] (madre della debitrice e titolare del diritto di usufrutto sull'immobile), così come da certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pescara in data 09/05/2024.

La Sig.ra [redacted] è divenuta titolare per intero del diritto di usufrutto a seguito della morte del Sig. [redacted] nel 2012.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega visura ipocatastale aggiornata al 27/05/2025.

ISCRIZIONI:

ipoteca **volontaria** attiva, del 16/05/2011 – registro particolare 1323 registro generale 7471
Pubblico ufficiale Rozzi Pasquale Repertorio 221464/51090 del 12/05/2011.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di [redacted]

Importo capitale residuo al 30/06/2024: € 98.235,09

TRASCRIZIONI:

Atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata
Del 18/10/2024 – Registro Particolare 11363 Registro Generale 15724
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara Repertorio 68 del 25/07/2024

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	-
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 2.336,67

Ulteriori avvertenze:

Alla data della perizia, l'amministratore dichiara di essere in attesa di ricevere i conteggi del riscaldamento per l'anno 2024 dal quale uscirà poi il conguaglio per l'anno 2024 per ciascun condomino e le reali rate condominiali per l'anno 2025 modellate sui consumi dell'anno precedente. Pertanto, provvederà a comunicare successivamente un eventuale aumento delle rate per l'anno 2025 insieme all'importo del conguaglio per l'anno 2024 oltre ad eventuali lavori che potrebbero essere approvati nel corso della prossima riunione del mese di giugno 2025 non ancora convocata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che sussiste continuità delle trascrizioni.

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

⧖ dal 12/05/2011

[redacted]

Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Nota: La Sig.ra [redacted] *è divenuta titolare per intero del diritto di usufrutto a seguito della morte del Sig.* [redacted] *nel 2012*

[redacted]

Diritto di nuda proprietà per 1/3

[redacted]

Diritto di nuda proprietà per 2/3

[redacted]

Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Con atto del 12/05/2011 Pubblico Ufficiale Pasquale Rozzi Sede Pescara (PE) repertorio n.221463 – UU sede Pescara (PE) registrazione n. 6293 registrato in data 16/05/2011 – All. Compravendita Trascr. 4575/2011 Voltura n.3780.1/2012 – pratica n.PE0094925 in atti dal 23/05/2012

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

⧖ Dall'impianto al 17/06/1986 antecedente l'impianto meccanografico

[redacted]

Impianto meccanografico del 30/06/1987

⧖ Dal 17/06/1986 al 12/05/2011

[redacted]

Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]

Diritto di proprietà per 1/3

[redacted]

Diritto di proprietà per 1/3

[redacted]

Diritto di proprietà per 1/3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]
Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Con atto del 17/06/1986 Pubblico Ufficiale Rozzi Sede Pianella (PE) repertorio n.63738 – UR sede Pescara (PE) registrazione n. 4511 registrato in data 07/01/1986 –Voltura n.1410/1986 in atti dal 05/04/1989

⌛ Dal 12/05/2011 al 12/05/2011
[redacted]
Diritto di usufrutto per 1/3

[redacted]
Diritto di nuda proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

Con atto del 12/05/2011 Pubblico Ufficiale Pasquale Rozzi Sede Pescara (PE) repertorio n.221463 – COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n.4575.1/2011 reparto PI di Pescara in atti dal 16/05/2011

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. C.E. del 21/08/1968**, intestata a GALLI ROCCO, per lavori di Costruzione di un fabbricato in Via G. D'Annunzio angolo nuova via di P.R., presentata 25/07/1968, rilasciata con Commissione edilizia Comunale del 21/08/1968, agibilità del 31/12/1971 n. 7037.
Nota: tra le tavole grafiche è presente solamente la pianta del "piano tipo"
Accatastamento della ditta Galli Rocco prot. n. 7209 del 1970

OPERE INTERNE – ART. 26 – LEGGE N.47 DEL 28 FEBBRAIO 1985
modifica degli spazi interni del 21/06/1986
prot. generale 64462 del 24/06/1986
prot. interno 5060 del 03/07/1986).
Nota: accatastamento del 15/09/1986

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA':

In sede di sopralluogo, in data 09/04/2025, è stato realizzato il rilievo dell'intero appartamento mediante tecnologia laser scanner al fine di poter eseguire una verifica più accurata delle conformità in relazione al progetto approvato.

7.1. CONDORMITA' EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità sull'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2. CONDORMITA' CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità sull'immobile

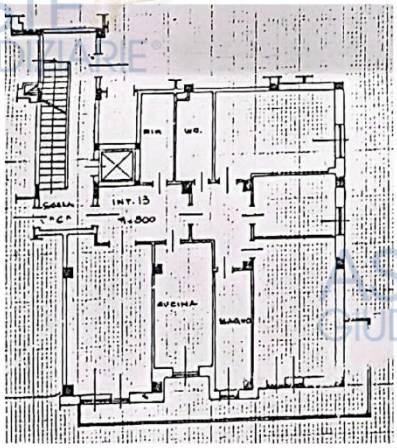
7.3. CONDORMITA' URBANISTICA:

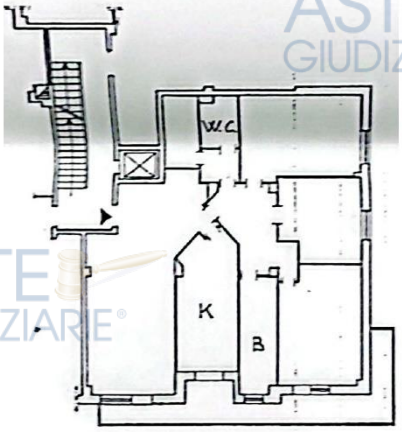
Non sono state rilevate difformità sull'immobile

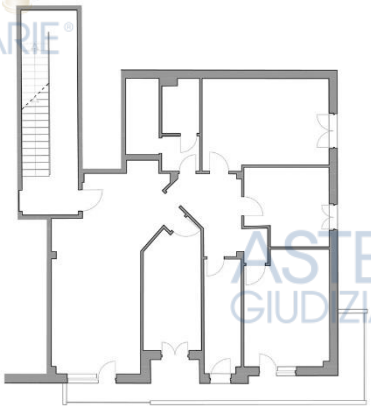
7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

Accatastamento della ditta Galli Rocco prot. n. 7209 | *accatastamento del 15/09/1986* | *Rilievo del 09/04/2025*







8. VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano quarto	148,00	x	100 %	=	148,00
Balcone coperto	16,00	x	35 %	=	5,00
Totale:					**153,00**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Nella zona oggetto di ricerca, risultano essere presenti numerosi appartamenti in vendita con cui poter eseguire la comparazione, pertanto tra questi sono stati scelti n.6 campioni dalle caratteristiche similari all'appartamento oggetto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' inoltre interessante sottolineare come nelle quotazioni fornite dall'OMI il valore di mercato (€/mq) è in stallo dal secondo semestre 2023.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: ampio appartamento al 4°piano di 110 mq calpestabili in palazzo storico e signorile, di fianco agenzia riscossione, angolo via italica. composto da ampio corridoio e ampia cucina, 2 bagni. 2camerette, 1 camera patrimoniale e 1 sala da pranzo. infissi nuovi termici, doppio vetro, legno e alluminio, con zanzariere. pavimenti in graniglia d'epoca e soffitti alti. Riscaldamento autonomo e caldaia nuova. munito di autoclave e arredato.
Indirizzo: Viale Gabriele D'Annunzio n.81
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.833,00 Euro/mq
Distanza: 160 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: l'appartamento si trova al quarto piano, con ascensore, di una palazzina recentemente ristrutturata. Con una superficie commerciale di 130 m², l'appartamento offre un ingresso spazioso, un soggiorno ampio e luminoso, tre camere da letto, due bagni ed una cucina abitabile e pavimentazione originale d'epoca
Indirizzo: Viale Gabriele D'Annunzio n.142
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.692,00 Euro/mq
Distanza: 140 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: l'appartamento di circa 145mq al primo piano, con ascensore, L' immobile è così composto: comodo ingresso, sala da pranzo con cucinotto separato, ampio salone, disimpegno, ampia cameretta, due camere matrimoniali, ripostiglio, bagno finestrato con vasca, secondo bagno con box doccia, ripostiglio.
Completa la proprietà un balcone loggiato lato viale Gabriele D'Annunzio e un secondo balcone con affaccio interno.
Indirizzo: Viale Gabriele D'Annunzio n.204
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.517,00 Euro/mq
Distanza: 130 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: l'appartamento di circa 110mq al primo secondo, con ascensore, La soluzione è così composta: ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno finestrato con doccia, balcone verandato e balcone.
Indirizzo: Via dei Sanniti n.9
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.591,00 Euro/mq
Distanza: 260 m

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: fabbricato recentemente ristrutturato al piano primo con ascensore, ampio appartamento così composto: ingresso, ampio e luminoso salone, cucina, 3 camere, ripostiglio, ulteriore vano studio, doppi servizi e balconi.
Indirizzo: Via Vittorio Colonna n.104
Prezzo: 265.000,00 pari a 1.472,00 Euro/mq
Distanza: 280 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale posto al terzo piano servito da ascensore.
La soluzione è così composta: ingresso, ampio soggiorno luminoso, cucina abitabile, due camere matrimoniali, una cameretta, un bagno finestrato con doccia e un bagno di servizio.
Indirizzo: Via Socrate n.14
Prezzo: 159.000,00 pari a 1.223,00 Euro/mq
Distanza: 450 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (secondo semestre 2024)
Valore minimo: 1.100,00 €/mq
Valore massimo: 1.600,00 €/mq
Note: Zona C4/semicentrale – abitazioni civili, normali

Borsino immobiliare
Valore minimo: 942,00 €/mq
Valore massimo: 1.393,00 €/mq
Note: Zona centrale – abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per prima cosa, dalle osservazioni del mercato immobiliare, sono stati posti in evidenza gli immobili che per tipologia, caratteristiche e vicinanza possono essere presi a riferimento nello sviluppo della valutazione.
Attraverso l'esame dei prezzi accertati e la rispettiva superficie commerciale, utilizzata come parametro di stima, si è potuto ottenere una quotazione media al mq degli annunci immobiliari presi a riferimento:

TOT. €/mq 9.328 / 6 unità >> € 1.554,00/mq

Il valore medio delle quotazioni immobiliari della zona indicato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare è:

OMI €/mq 1.300,00

BORSINO €/mq 1.167,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Andando ad inserire anche questi valori **nel calcolo della quotazione media a mq si ottiene un valore di zona pari a**: €/mq 1.300,00 + 1.167,00 + 1.554,00 = TOT. €/mq 4.021,00 / 3 >> **€ 1.340,00/mq**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come stabilito dal DPR n.138 del 1998, la superficie commerciale è per legge equiparabile alla superficie catastale: entrambe indicano la superficie di un immobile, calcolata includendo l'unità principale, i muri e tutte le pertinenze esclusive (secondo i criteri di calcolo della norma ex UNI 10750:2005 che indica i criteri di ponderazione delle diverse superfici).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.1. VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore superficie principale: 153 mq x € 1.340,00/mq

Valore di mercato **€ 205.020,00**
(1000/1000 di piena proprietà) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Valore della nuda proprietà **€ 153.765,00**
Età dell'usufruttuario 79-82 ➔ % nuda proprietà 75

Valore della quota di 1/3 di nuda proprietà **€ 51.255,00**
Corrispondente alla quota in possesso della debitrice

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, così strutturato, non permette di essere diviso.

9.2. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 778,89**
Per la quota di 1/3

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 6,11**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **€ 50.470,00**
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

data 28/05/2025

il tecnico incaricato

SARA REATI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CHIETI
ARCHITETTO
SARA
REATI
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 1096

ALLEGATI

Si allegano alla presente perizia:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Planimetria scala 1:100 (rilievo eseguito mediante laser scanner in data 09.04.2025)
3. accatastamenti
4. Visura storica per immobile;
5. Visura ipocatastale aggiornata al 27/05/2025;
6. Quotazioni immobiliari;
7. Titoli abilitativi;

7 bis. agibilità

8. progetto di modifica degli spazi interni
9. spese condominiali
10. Descrizione di avviso d'asta;
11. Questionario riassuntivo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009