

TRIBUNALE DI PESCARA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Sezione Famiglia ed Altri Affari Civili

**“PROCEDIMENTO RG N. 991/2025
EREDITA' GIACENTE [REDACTED]”**

Giudice Delegato:

Dott.ssa L. Tiziana Marganella

Curatrice:

Dott.ssa Alessandra Moscone

RELAZIONE DI STIMA

Pescara: 08/09/2024

IL CTU
Geom. Edoardo Pelusi

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione compendio	4
Dati catastali	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Stato di occupazione	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive	8
Oneri condominiali	9
Stima Lotto UNICO	9
Riepiloghi bando d'asta	14

INCARICO

Il sottoscritto geom. Edoardo Pelusi, nato a Pescara l'11/03/1960 con studio in via Raffaello n. 57, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Pescara al n 1236, in data 18/07/2025 riceveva incarico dal Giudice Dott.ssa L Tiziana Marganella, di procedere alla stima dei beni immobili ricadenti nell'Eredità Giacente del signor [REDACTED] oggetto del procedimento in epigrafe.

PREMESSE

Accedendo a tale richiesta, il sottoscritto, presa visione degli atti e dei documenti prodotti, congiuntamente con la Curatrice dott.ssa Alessandra Moscone, fissava la data per il sopralluogo nel giorno 06/08/2025.

Alla data fissata veniva effettuato sopralluogo presso l'immobile ricadente nell'eredità giacente del sig. [REDACTED] e si procedeva ad individuare l'unità immobiliare in oggetto costituita da un locale garage sito a Pescara in viale John Fitzgerald Kennedy n 75, ad effettuare fotografie esterne ed interne e le necessarie misurazioni.

L'incarico prosegue rinvenendo tutta la documentazione tecnica presso uffici preposti.

1) GARAGE P.T. - PESCARA VIALE J. F. KENNEDY N 74

L'unità immobiliare è costituita da un garage al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito a Pescara in viale J. F. Kennedy n 75.

Il bene è ubicato in zona residenziale, lungo un viale alberato, a pochi passi dalla strada parco e dal mare, ben servita dalle principali strutture e da servizi pubblici e privati.

Nella zona circostante si evidenzia una ridotta disponibilità di aree destinate a parcheggio.

Il locale garage al piano terra è composto da un vano unico con doppio accesso da corte comune condominiale, uno prospiciente la strada principale viale Kennedy ed un altro fronteggiante la strada laterale via E. Toti: l'unità sviluppa complessivamente mq 14 ed ha altezza di mt. 2.65.

All'interno del locale garage sono presenti beni mobili costituiti da oggetti di arredo interno quali tavolini, sedute e suppellettili vari, abbandonati da anni ed in pessimo stato di conservazione: pertanto, per tali oggetti, privi di valore commerciale, viene previsto lo smaltimento a cura e spese del futuro aggiudicatario. L'importo per lo smaltimento a discarica viene forfettariamente determinato e detratto dal valore di stima.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,65 m	T
Totale			14,00 mq		

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del comune di Pescara

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
9	338	10	C/6	6	12 mq	14 mq	57.02 €	T

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato si evidenzia la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali agli atti.

L'immobile risulta ad oggi catastalmente intestato a:

██████████ CF ██████████
nato a ██████████ Proprietà 1/1

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione si desumono i seguenti dati.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Gli immobili sono pervenuti a ██████████ nato a ██████████, CF ██████████
██████████ Proprietà 1/1 con atto di compravendita del 22/12/1990 a rogito
notaio Mastroberardino rep 83471 trascritto a Pescara il 17/01/1991 RP 887 RG 968 da
██████████ nata a ██████████
proprietaria del bene con atto antecedente il ventennio.

Dalla documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione si desumono le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 04/03/2004 - Registro Particolare 609 Registro Generale 3273

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 1393 del 26/01/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 5733

Pubblico ufficiale GIUDICE Repertorio 593 del 05/04/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 27/04/2004 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 6434

Pubblico ufficiale GIUDICE Repertorio 708 del 14/04/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/02/2005 - Registro Particolare 495 Registro Generale 2726

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 46 del 04/09/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 15/02/2006 - Registro Particolare 683 Registro Generale 3361

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 12581 del 15/09/2004

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 01/03/2006 - Registro Particolare 879 Registro Generale 4369

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1573/100 del 16/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.

DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/02/99.

ISCRIZIONE del 09/09/2006 - Registro Particolare 4631 Registro Generale 19462

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3159/100 del 14/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.

DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/02/99.

ISCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 5813

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 491 del 27/03/2008

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.

DALL'ART.16 D.LGS 26/02/1999 N.46

ISCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 4530 Registro Generale 21499

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 762 del 03/12/2008

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.

DALL'ART.16 D.LGS 26/02/1999 N.46

ISCRIZIONE del 07/07/2009 - Registro Particolare 2770 Registro Generale 11076

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1272 del 18/06/2009

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.

DALL'ART.16 D.LGS 26/02/1999 N.46

TRASCRIZIONE del 08/03/2013 - Registro Particolare 2279 Registro Generale 3212

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 375 del 26/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare non risulta occupata.

REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del bene si è provveduto ad effettuare accesso agli atti presso il Comune di Pescara e l'Archivio di Stato.

Dalle ricerche all'Archivio di Stato si desume che il fabbricato è stato realizzato con progetto esaminato dalla CUE nel 20.01.1960;

Dalle ricerche al Comune di Pescara sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 10/07/1961 con prot. 3671:

- C.E. in Sanatoria n°8780 del 22.01.2014 per realizzazione appartamento condominiale al piano terra, non oggetto di procedura;

- C.E. in Sanatoria n°8755 del 29.11.2013 per modifica della destinazione d'uso dei locali al piano terra, non oggetto di procedura;

Dal raffronto tra la i grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato, rappresentato dal progetto approvato del 20.01.1960, e lo stato di fatto come rilevato da sopralluogo, si evidenzia la non corrispondenza urbanistica per il locale garage.

Pertanto, si dovrà presentare Scia in sanatoria per frazionamento di unità immobiliari realizzato senza autorizzazione edilizia e successiva nuova agibilità.

I costi e gli oneri per l'intervento in sanatoria saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario: detti importi saranno forfettariamente computati e detratti dal valore di stima del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da struttura in c.a., solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto di copertura con tegole.

Il fabbricato si sviluppa su 6 livelli fuori terra con piano terra a destinazione garage e commerciale ed i 5 piani sovrastanti sono a destinazione residenziale.

Condizioni generali dell'unità immobiliare e del locale garage

Il locale garage si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Sono presenti beni mobili in pessimo stato di conservazione per i quali viene previsto lo smaltimento.

ONERI CONDOMINIALI

Gli oneri condominiali gravanti sul bene in oggetto risultano alla data del 08/09/2025 pari ad € 8302,30 salvo conguagli.

STIMA GARAGE P.T. - PESCARA VIALE J.F. KENNEDY N 75

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

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

Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 2.800,00 ed € 3.600,00 al mq, con un valore medio pari ad €/mq 3.200,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2024, per Abitazioni civili, da cui si evincono i seguenti dati:

per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 2.400,00 ed un valore massimo di € 3.600,00, con un valore medio pari ad €/mq 3.000,00.

Dalla media tra i valori individuati con le differenti fonti ne deriva che il valore unitario medio risulta essere pari ad €/mq 3.100,00.

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

- per le caratteristiche costruttive del fabbricato e la tipologia edilizia, si assume un coefficiente $K1=1.00$ per considerare le caratteristiche e le finiture dell'edificio;
- per le condizioni generali dell'immobile e del fabbricato nel suo complesso si assume un coefficiente $K2=1.00$ considerando lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile di non recente costruzione;
- per la componente relativa alla localizzazione, si assume un coefficiente $K3=1.10$ essendo in ottima posizione a pochi minuti dal mare, a ridosso della strada parco e con la presenza di strutture e servizi essenziali nelle immediate vicinanze;
- per la componente relativa alla commerciabilità, si assume come valore $K4=1,10$ considerando le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare caratterizzata da un'elevata richiesta e da scarsa disponibilità di parcheggi nella zona;
- per la componente relativa alla funzionalità, si assume un coefficiente $K5=1,00$, tenuto conto della dimensione regolare dell'unità.

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

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = K_t = (1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.20 \times 1.00) =$$

$K_t = 1.32$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 1.32$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in

oggetto pari a:

$$\text{€/mq. } 3.100,00 \times 1.32 = \text{€/mq } 4.090,00$$

Il valore di stima riferito alla piena proprietà del garage risulta essere pari ad a:

$$14,00 \text{ mq} \times 4.090,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.260,00$$

Si evidenzia che i costi e gli oneri per l'intervento in sanatoria, aggiornamento atti catastali e la successiva agibilità, a cura e spese del futuro aggiudicatario, vengono determinati in € 5.000,00.

Detto importo viene detratto dal valore di stima del bene, per cui si ha:

$$\text{€ } 57.260,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 52.260,00$$

Infine si considerano i costi per lo smaltimento dei beni mobili presenti quantificati in

€ 1.500,00

Pertanto si ha che il valore complessivo di stima del bene risulta essere:

$$\text{€ } 52.260,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 50.760,00$$

VALORE COMPLESSIVO GARAGE PT

PESCARA VIALE J.F. KENNEDY N 75

€ 50.760,00

(diconsi cinquantamilasettecentosessanta/00)

Si evidenzia che sono presenti difformità edilizie che necessitano di intervento in sanatoria per frazionamento di unità immobiliari realizzato senza autorizzazione edilizia e successiva nuova agibilità. I costi e gli oneri per l'intervento in sanatoria saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario: detti importi saranno forfettariamente computati e detratti dal valore di stima del bene.

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

Pescara, li 08/09/2025

L'Esperto

Geom. Edoardo Pelusi

