



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Prisco Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.

promossa da

Cc. n. 176/2023

contro



Precisazione del Valore finale di Stima

in risposta al quesito del GE Dott. Anastasio MORELLI

all'udienza del 30/10/2024



1 di 19



L'immobile può essere posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 67.530,38

Non è stato possibile reperire valori di mercato attendibili per immobili comparabili sulla piazza, a causa di mercato immobiliare inattivo.

Da indagine conoscitiva si è avuto notizia dal tecnico comunale che il più probabile prezzo di mercato potrebbe aggirarsi sui 400 euro a metroquadro.

Da informazione in rete si è accertato che altro immobile all'asta giudiziale sulla piazza è apprezzato a 507,88 euro a mq., ma con caratteristiche tipologiche e strutturali diverse.

Da Valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) registrati dall'Agenzia delle Entrate sulla base degli Atti registrati, si è assunto il Valore medio tra un minimo di 375 €/mq. e un massimo di 560 €/mq. per abitazioni di tipo economico categoria A/3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescosansonesco (PE) - Via Giuseppe Mazzini, 9	144,45 mq.	467,50 €/mq	€ 67.530,38	100,00%	€ 67.530,38
				Valore di stima:	€ 67.530,38

Valore di stima: € 67.530,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Oneri concessori e Sanzione)	4000,00	€
Oneri tecnici di regolarizzazione urbanistica (Rilievi, Pratica edilizia di Condono, Certificazioni Conformità e Agibilità)	1500,00	€
Oneri tecnici di regolarizzazione catastale (Pratica catastale e Sanzione)	500,00	€

Valore finale di stima della Piena proprietà: € 61.530,38

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA ESTIMATIVA AFFRANCATO DAL DIRITTO DI USUFRUTTO COME RISULTA ESSERE ALLA DATA ODIERNA.

Pescara, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Prisco Enrico

14 di 19