



## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

### Premessa

Il sottoscritto ing. Luciano Porfiri, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n° 337 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pescara al n° 41, studio tecnico in viale J.F. Kennedy n° 103 di Pescara, ha ricevuto dal dott. G. Magni, nella sua qualità di commissario liquidatore della Soc. Coop. "Progresso '80" in l.c.a., cod. fisc. 00407450675, l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni terreni rimasti di proprietà della suddetta Ditta.

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nella Provincia di Teramo e precisamente nei Comuni di Morro d'Oro, Teramo, Colledara, Bisenti e Castiglione Messer Raimondo.

### Adempimenti svolti



Preliminarmente lo scrivente ha esaminato le risultanze catastali aggiornate e quindi ricercato l'esatta ubicazione dei terreni raffrontando le planimetrie catastali con quelle tratte da Google Maps.

Successivamente, lo scrivente si è recato il giorno 4 luglio 2023 presso i terreni ubicati nei Comuni di Morro d'Oro, Teramo, Colledara e Bisenti ed il giorno 16 agosto c.a. in quelli siti in Castiglione Messer Raimondo.

In queste occasioni si è presa visione dei terreni e, in particolare, delle loro caratteristiche (pendenze, accessibilità, coltivazioni in atto ecc...) e delle vicinanze a fabbricati, analizzando al contempo un loro possibile utilizzo e, quindi, interesse da parte di possibili acquirenti che è alla base di qualunque procedimento estimativo; sono state scattate anche diverse fotografie che vengono inserite nel presente elaborato peritale.



Ministero dell'Economia e delle Finanze		MARCA DA BOLLO	
Agenzia Entrate		€16,00	
SEDCI/BO			
00015292	00004848	DDHHVDD1	
00032688	15/01/2024	10:07:03	
4578-00088	5605175106DE118E		
PESCARA			

## Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si è seguito il metodo sintetico che consiste nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi.

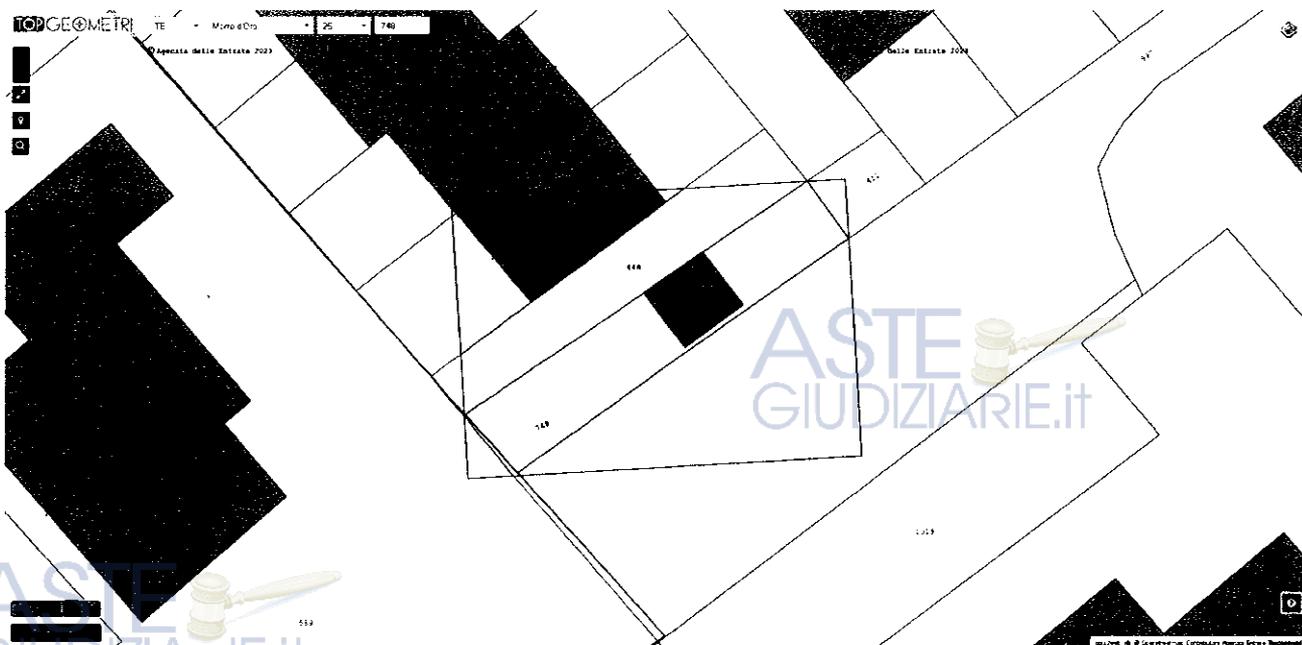
Nel nostro caso, la migliore e più attendibile fonte per il reperimento dei dati è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anche se per la provincia di Teramo il periodo di riferimento più recente è il 2012; i suddetti valori sono stati poi soggettivamente temperati, positivamente o negativamente, alla luce delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche e, soprattutto, trattandosi di beni residuali che hanno seguito interventi di edificazione, alla loro rimanente possibilità di utilizzazione e, quindi, di interesse da parte di eventuali acquirenti.

## Descrizione dei beni e loro valutazione

### Morro d'Oro

Fg. 25, p.lla 748, mq 73, seminativo, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,38

Questo terreno circoscrive una cabina Enel ed è nelle immediate vicinanze di un ampio complesso di edifici di civile abitazione.

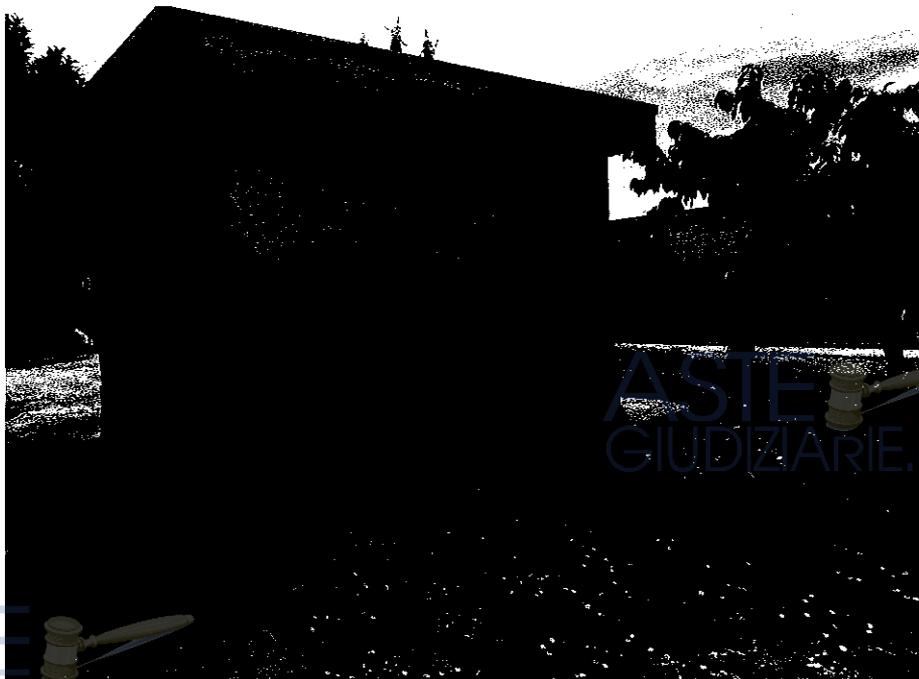


Il terreno non è recintato; la porzione ad ovest della cabina è pavimentata in conglomerato bituminoso in mediocri condizione, mentre la parte ad est è in terra.

L'ingresso pedonale alla cabina dal lato ovest indica che c'è una servitù di passaggio su questa area a favore del gestore dell'energia elettrica.



Lato ad est della cabina



Lato ad ovest della cabina

Il terreno potrebbe essere utilizzato come parcheggio scoperto e/o come orto.

La valutazione dell'Osservatorio fornisce valori di 1,74 €/mq e quindi, aggiornandolo alla data odierna e con le ipotesi di interesse sopra citate ad € 3,00/mq, il più probabile valore complessivo di mercato viene stimato in € 3,00/mq x mq 73 = € 219,00

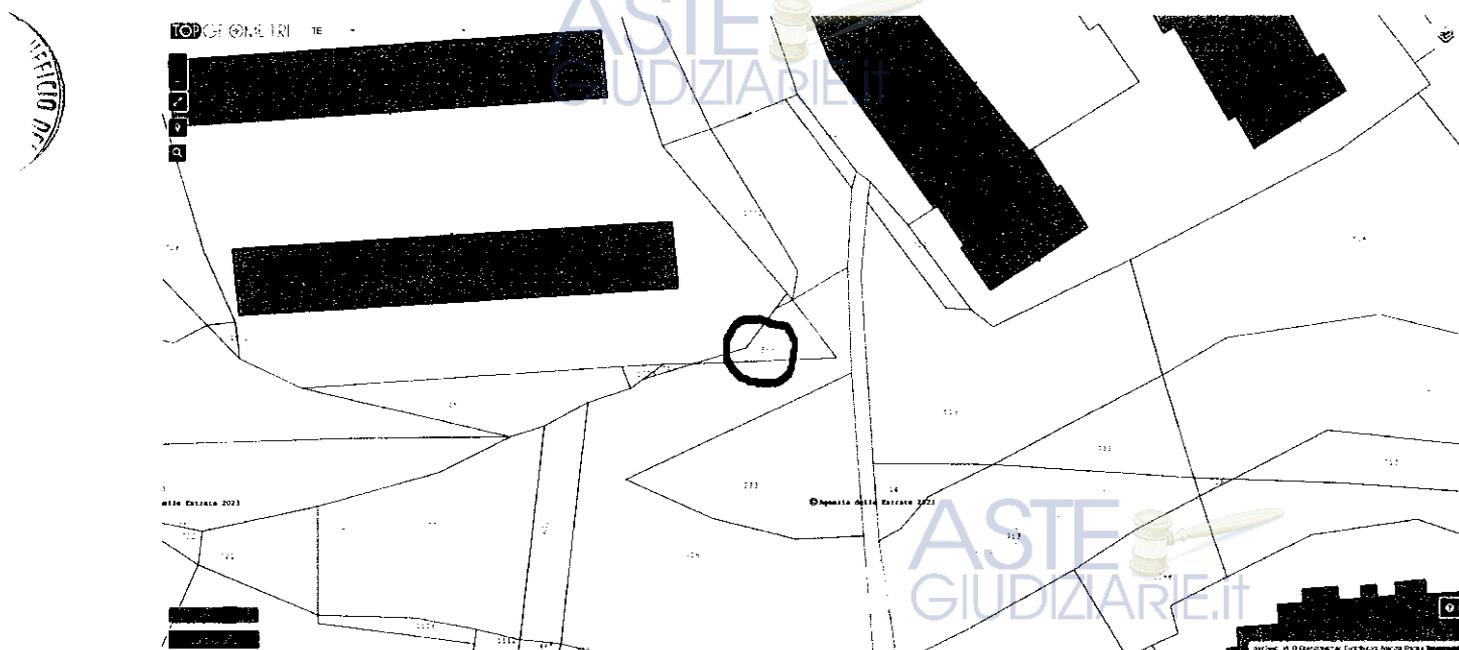
### Teramo

Fg. 61, p.lla 563, mq 43, vigneto, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,21

La Coop. ha il diritto di superficie mentre la proprietà è del Comune di Teramo.

Il terreno non è recintato ed è occupato in gran parte da una strada pavimentata in conglomerati bituminosi (via Giovanni Melarangelo) e con un muretto sul lato sx salendo ed in minima parte costituisce un'area a verde ricompresa tra la suddetta via e via Memmingen.

Nelle sue vicinanze vi è un esteso agglomerato di edifici di civile abitazione





Il terreno non è suscettibile di interesse da privati sia perché già utilizzato, sia perché la Coop. ha solo il diritto di superficie.

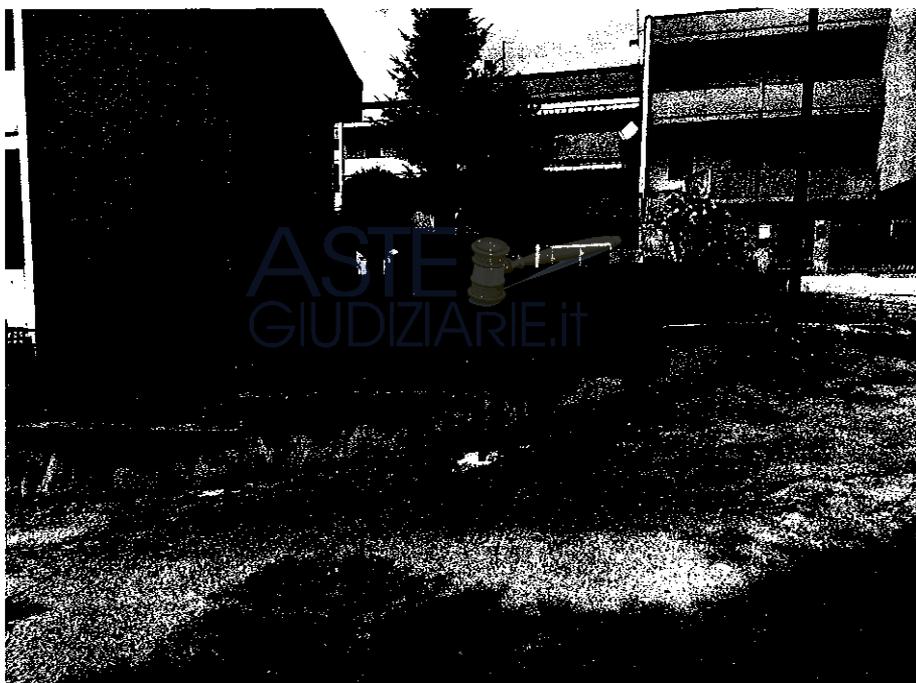
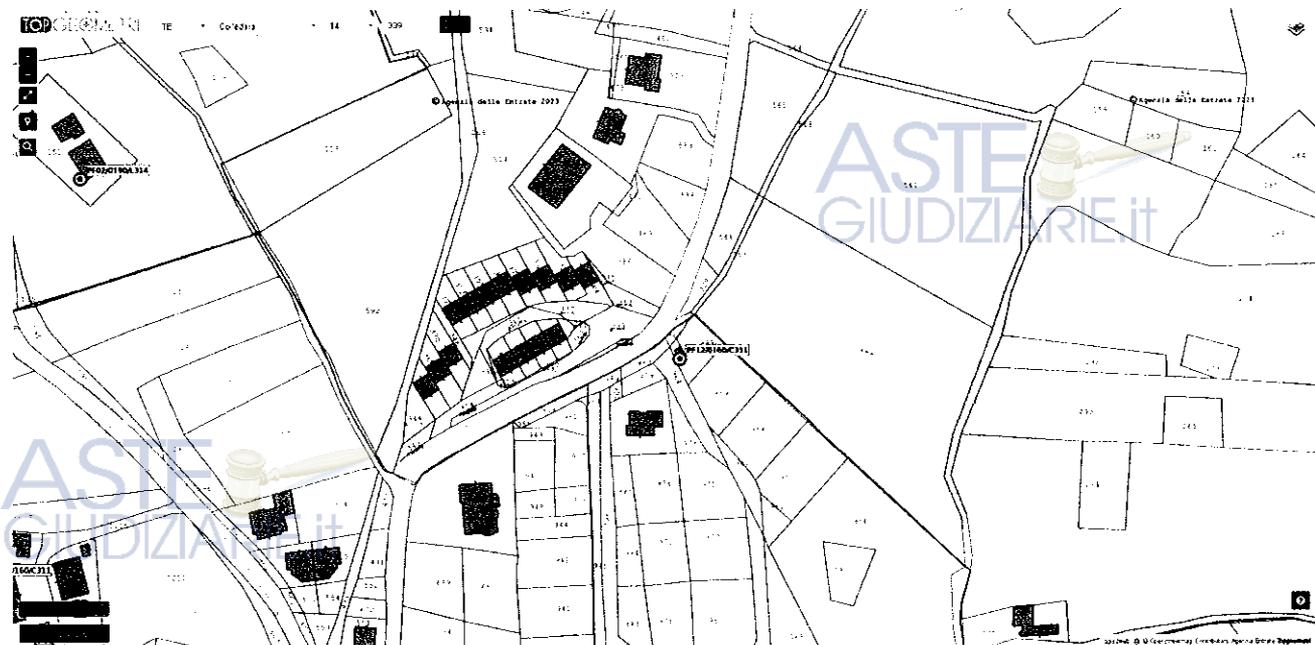
Come valore si indica un minimo simbolico di € 1,00 da indicare nell'atto di compravendita.

## Colledara

Fig. 14:

- p.lla 360, mq 80, seminativo, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,31;
- p.lla 362, mq 30, seminativo, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,12;
- p.lla 363, mq 165, seminativo, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,64;
- p.lla 339, mq 650, seminativo, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 2,52;
- p.lla 337, mq 295, seminativo, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 1,14;
- p.lla 351, mq 6, seminativo, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,02;
- p.lla 354, mq 170, seminativo, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,66;
- p.lla 355, mq 14, seminativo, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,05;
- p.lla 357, mq 20, seminativo, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,08;
- p.lla 345, mq 25, seminativo, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,10;
- p.lla 348, mq 180, seminativo, reddito dominicale € 0,37, reddito agrario € 0,70;
- p.lla 349, mq 110, seminativo, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,43;
- p.lla 365, mq 230, seminativo, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,89;
- p.lla 366, mq 20, seminativo, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,08.

Questi terreni circoscrivono un edificio di civile abitazione sito lungo la strada che da Colledara porta alla sua frazione Ornano Piccolo.

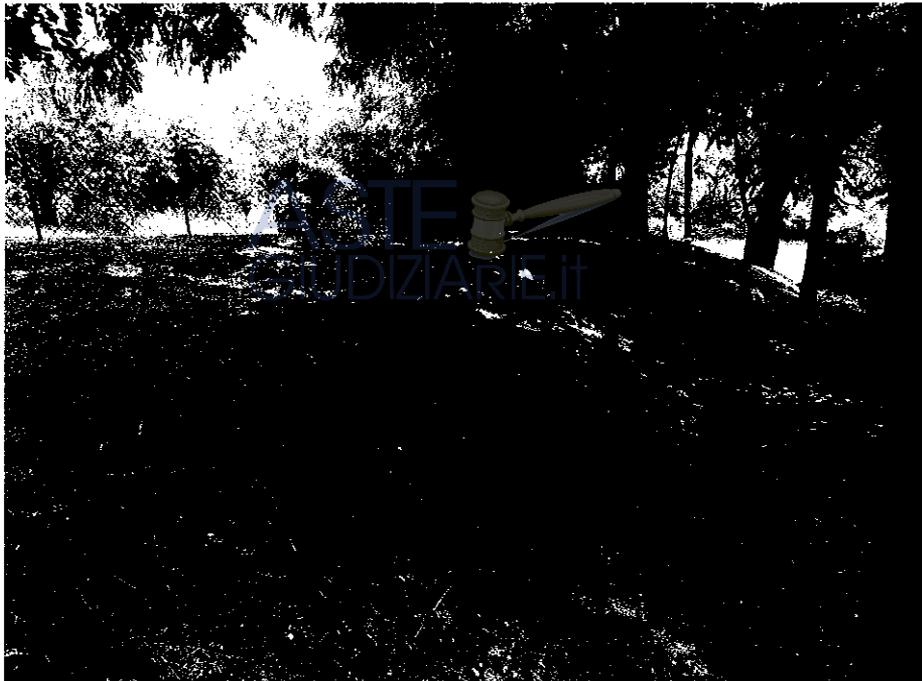


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

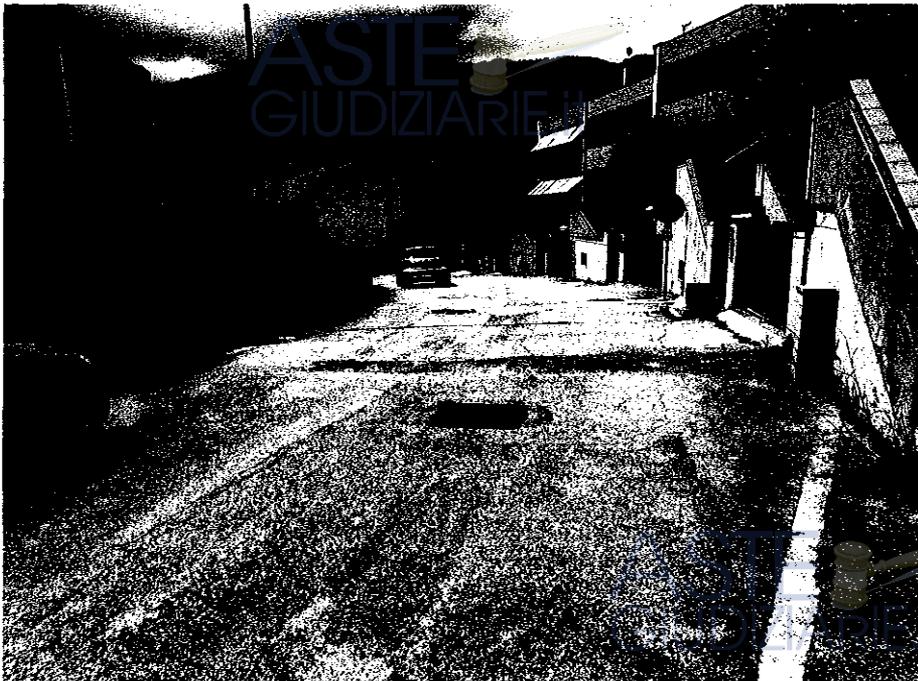


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I terreni non sono recintati; alcune particelle individuano la sede stradale a servizio dei fabbricati (le n° 339, 337, 365, 354, 349, 357) ed una scarpata a ridosso della suddetta strada (la n° 362); tutte le altre (348, 366, 355, 360, 351, 363 e 345) si riferiscono a terreni a ridosso delle abitazioni o nelle loro immediate vicinanze.

La sede stradale e la scarpata di certo non sono suscettibili di differente utilizzazione e sono a servizio di tutto il complesso; invece, il terreno rimanente può essere utilizzato come parcheggio scoperto e/o come orto e/o giardino.

La valutazione dell'Osservatorio fornisce per la Regione Agraria n° 2, ove è compresa Colledara, un valore di 0,545 €/mq e quindi, aggiornandolo alla data odierna a €/mq 2,00 per le ipotesi di interesse sopra citate relativamente ai terreni censiti con le p.lle 348, 366, 355, 360, 351, 363 e 345 di complessivi mq 490, il più probabile valore complessivo di mercato viene stimato in € 2,00/mq x mq 490 = € 980,00

Si stima invece un valore nullo per i restanti terreni adibiti a strada o costituiti dalla scarpata.

Complessivamente per tutti i terreni siti in Colledara il valore è quindi di € 980,00.

### Bisenti

Fig. 18, p.lla 481, incolto sterile, mq 740, nessun reddito catastale

Questo terreno non è recintato e circoscrive un edificio di civile abitazione sito in un contesto poco urbanizzato prossimo a Bisenti.



La particella individua sia una sede stradale a servizio del limitrofo fabbricato di civile abitazione che terreni adiacenti alle testate del corpo fabbrica sui due lati corti.

La sede stradale non è suscettibile di differente utilizzazione ed è a servizio di tutto l'edificio; invece, il terreno rimanente dell'estensione di circa mq 380 può essere utilizzato come parcheggio scoperto e/o come orto e/o giardino.

La valutazione dell'Osservatorio fornisce per la Regione Agraria n° 4, ove è compresa Bisenti, un valore di 0,097 €/mq per i terreni incolti produttivi e non codificato per quelli sterili.

Con le ipotesi di interesse sopra citate relativamente ai terreni posti sulle testate del corpo di fabbrica si ritiene che il più probabile valore complessivo di mercato sia di € 2,00/mq x mq 380 = € 760,00.

Si stima invece un valore nullo per il restante terreno adibito a strada.

Complessivamente per tutto il terreno sito in Bisenti il valore stimato è quindi di € 760,00.

Castiglione M.R.

Fig. 10:

- p.lla 476, vigneto, mq 19, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,13;
- p.lla 477, vigneto, mq 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- p.lla 297, vigneto, mq 180, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 1,21;
- p.lla 323, seminativo arborato, mq 80, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,27.



La p.lla 476 individua un terreno a ridosso del fabbricato di civile abitazione censito con il fg. 10, p.lla 295 e confina con la p.lla 477 che è una minuscola porzione di mq 1 occupata dalla via P. Borsellino.



Foto delle p.lle 476 e 477

La p.lla 297 è in gran parte occupata dal fabbricato censito con la p.lla 320 e si tratta di un evidente errore commesso nell'accatastamento che non ha inserito correttamente in mappa il suddetto edificio.

Di sotto è riportata la foto della porzione di edificio che insiste sulla suddetta particella.



La p.lla 323 è parzialmente recintata ed è a ridosso del fabbricato censito con la p.lla 485.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La minuscola p.lla 477 non è suscettibile di differente utilizzazione da quella stradale.

La p.lla 297 è occupata in gran parte dell'edificio e si ritiene che pertanto non possa essere venduta.

I due terreni rimanente dell'estensione di circa  $\text{mq } 19 + 80 = \text{mq } 99$  possono essere utilizzati come orto e/o giardino.

La valutazione dell'Osservatorio fornisce per la Regione Agraria n° 4, ove è compresa Castiglione M.R., un valore di 1,17 €/mq per il seminativo e di 1,535 per i vigneti.

Con l'ipotesi di interesse sopra citata relativamente ai terreni posti in prossimità dei terreni si ritiene che il più probabile valore complessivo di mercato sia di  $\text{€ } 2,00/\text{mq} \times \text{mq } 99 = \text{€ } 198,00$

Si stima invece un valore nullo per la strisciolina di terreno adibita a strada e per il terreno occupato dall'edificio.

Complessivamente per tutto il terreno sito in Castiglione Messer Raimondo il valore stimato è quindi di **€ 198,00**.

Pescara, 17.08.2023