

RELAZIONE TECNICA DI STIMA ASSEVERATA

OGGETTO: VALUTAZIONE ECONOMICO-ESTIMATIVA DI UN LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE ED ARTIGIANALE AD EDIFICAZIONE DIRETTA NEL COMUNE DI PENNE (PE) ALLA CONTRADA SAN SALVATORE.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Raffaele MANCINELLI, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n. 974 di matricola e con studio tecnico professionale in Pescara in viale Regina Elena n. 142 è stato incaricato dal Dott. Nicola LUCIDO, curatore del Concordato Preventivo, di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato di un lotto di terreno edificabile a destinazione "commerciale-artigianale", ad edificazione diretta, ubicato nel comune di Penne alla contrada San Salvatore di proprietà della

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune il "Certificato di Destinazione Urbanistica" della zona interessata e dopo aver constatato che con Delibera Consigliare n. 26 del 04 06 2026 è stata approvata la Variante Generale del PRG vigente e la relativa Documentazione Ambientale, effettuato i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico/estimativa.

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILIARE

Il bene oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Penne (PE), storico centro urbano della fascia collinare pescarese e fulcro dell'area geografica nota come "Vestina".

Il comune sorge ad un'altitudine media di circa 438 metri s.l.m., in una porzione strategica tra il comprensorio del Gran Sasso e la fascia costiera adriatica (da cui dista circa 30Km.).

Penne rappresenta un polo di attrazione per i comuni limitrofi della Vallata del Tavo, grazie alla radicata presenza di strutture amministrative, scolastiche, sanitarie (Presidio Ospedaliero "S. Massimo") e di attività terziarie di rilevante importanza.

L'area in cui ricadono i terreni, identificata tra la via Caduti di Nassiriya, via Nazareno Forticoli e via Dei Mulinari, si colloca nella prima periferia del nucleo urbano consolidato, in una zona a prevalente destinazione residenziale e di completamento ed espansione.

• TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE:

il tessuto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da fabbricati di recente costruzione, villini mono/bifamiliari e piccoli complessi condominiali a bassa/media densità abitativa.

• **SERVIZI DI ZONA:**

il contesto è dotato delle principali urbanizzazioni primarie (reti idriche, fognature, elettriche, metanifere e di illuminazione pubblica). La zona risulta di facile accessibilità e ben collegata sia al centro storico della città che alle arterie di scorrimento extraurbano (SS 81). Nelle immediate vicinanze e lungo le vie limitrofe sono presenti strutture sanitarie/ambulatoriali locali e la Caserma Provinciale dei Carabinieri.

Il lotto oggetto di stima possiede una configurazione rettangolare e si presenta tutt'oggi un'area ineditata.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si fa riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. **Il lotto risulta avere una superficie catastale complessiva pari a mq. 10.120.**

3. CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione acquisita e dalle visure catastali la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

FOGLIO DI MAPPA 73;

- **Particella 28**, mq. 670, area fabbricato demolito;
- **Particella 549**, mq. 170, uliveto, classe 1, R.D. euro 1,14, R.A. euro 0.60;
- **Particella 550**, mq. 130, seminativo arborato, classe 2, R.D. euro 0.74, R.A. euro 0.67;
- **Particella 552**, mq. 530, seminativo arborato, classe 2, R.D. euro 3.01, R.A. euro 2.74;
- **Particella 647**, mq. 4.069, uliveto, classe 1, R.D. euro 27.32, R.A. euro 15.76;
- **Particella 712**, mq. 30, seminativo arborato, classe 2, R.D. euro 0.17, R.A. euro 0.15;
- **Particella 714**, mq. 1.240, seminativo arborato, classe 2, R.D. euro 7.04, R.A. euro 6.40;
- **Particella 933**, mq. 95, seminativo arborato, classe 2, R.D. euro 0.54, R.A. euro 0.49;
- **Particella 1.497**, mq. 3.186, seminativo arborato, classe 2, R.D. euro 18.10, R.A. euro 16.45.

Sotto il profilo urbanistico, il terreno al momento della stima ricade all'interno della "Sottozona Produttiva di Completamento CD.0" normata dall'art.36 delle N.T.A.

In questa sottozona si interviene direttamente secondo le regole generali contenute nell'art. 35 delle N.T.A., applicando gli indici di piano così come definiti nell'art. 7 delle già menzionate norme.

4. METODOLOGIA ESTIMATIVA E ANALISI DEI VALORI OMI

A seguito di accurate indagini svolte presso le principali agenzie di mediazione operanti nel Comune di Penne e nei comuni limitrofi, è stata riscontrata una temporanea assenza di transazioni recenti di lotti di terreno con caratteristiche analoghe nella medesima microzona.

Per garantire la massima oggettività e trasparenza alla presente valutazione, si è provveduto ad adottare il **Metodo Sintetico-Parametrico**, assumendo come benchmark autorevole e ufficiale i dati pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'**Agenzia delle Entrate** per il Comune di Penne nella microzona extraurbana/produttiva (Zona D1).

Considerando l'ottimale posizionamento del lotto, il fronte strada e, soprattutto, l'enorme vantaggio competitivo derivante dall'edificazione diretta, si applica un valore unitario d'area posizionato sulla fascia massima del range consentito e giustificato dai parametri OMI locali dell'indotto industriale/commerciale finito, pari a:

Valore Unitario di Stima Adottato: 40.00 €/mq

5. QUADRO COMPLESSIVO DEI PARAMETRI

Parametro Oggetto di Stima	Valore Rilevato	Fonte/Nota Tecnica
Superficie del Lotto	10.120 mq	CDU/Verifica Mappa Catastale
Modalità Attuativa	Edificazione diretta	Esonero da comparti e lottizzazioni
Destinazione d'Uso	Commerciale/ Artigianale	Conformità PRG di Penne
Valore Unitario Adottato	40.00 €/mq	Fascia massima OMI Ag. Entrate
Valore di Mercato Totale	404.800,00 €.	Giudizio finale complessivo

6. CONCLUSIONE E GIUDIZIO FINALE DI STIMA

In virtù dei riscontri urbanistici, della posizione logistica e della quantificazione parametrica su esposta, si esprime il definitivo giudizio estimativo.

Il più probabile valore di mercato del terreno edificabile a destinazione commerciale ed artigianale, avente superficie di complessivi mq 10.120 sito nel Comune di Penne (PE), Contrada San Salvatore, individuato catastalmente come in premessa, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo viene stimato in complessivi:

€. 404.800,00 arrotondato ad 405.000,00
(euro quattro centocinquemila/00)

Tanto per l'incarico ricevuto

Pescara 24 agosto 2026

Allegati:

Stralcio Google Maps;

Certificato di Destinazione Urbanistica con Attestazione di avvenuta approvazione del P.R.G.;

Visure castali Stralcio di mappa con individuate le particelle interessate;

Il tecnico incaricato

Geom. R

Col

Provincia

PESCARA

nelli