

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

SETTORE PROCEDURE CONCORSUALI

CONCORDATO SEMPLIFICATO N 4/2023 RF

CON SEDE IN

Giudice Delegato: dott.ssa Federica Colantonio

Curatore: dott. ssa Alessandra Moscone

INTEGRAZIONE BENI IMMOBILI

SITI IN LOCALITA' CORVARA

Pescara, 08/08/2024

IL TECNICO

Geom. Pelusi Edoardo

Il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 47 15 042, Fax 085 47 15 042, in data 20/03/2024, nominato CTU per la redazione della perizia di stima inerente il Concordato Semplificato n. 4/2023 - ditta . con sede in con la presente,

INTEGRA la relazione di stima già depositata con il LOTTO N 8, costituito da ulteriori beni immobili di proprietà della suddetta ditta siti in località Corvara (PE).

L'integrazione del compendio immobiliare è costituito dai beni immobili di proprietà della ditta ". " con sede in , ubicati

in contrada Vicenne a Corvara (PE).

Il LOTTO N 8 è costituito dai seguenti beni immobili:

- **Porzione di fabbricato** a destinazione residenziale posto al piano terra e primo, struttura adibita a magazzino ad un piano fuori terra e locale distaccato adibito a garage sempre insistente sulla stessa particella. Completa la proprietà un'ampia corte comune che circonda le strutture edilizie.

I beni sono ubicati in contrada Vicenne, sulle colline del piccolo borgo medievale di Corvara (PE), a ridosso del Parco Nazionale del Gran Sasso e dei Monti della Laga.

L'antico casolare, nel suo complesso, si presenta in sufficiente stato di conservazione seppure si evidenzia la necessità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento delle finiture interne, nelle porzioni di fabbricato oggetto di procedura, al fine di garantire tutte le condizioni igienico-sanitarie per le specifiche destinazioni d'uso.

Le unità in oggetto sono censite al N.C.E.U. al foglio di mappa n 8, part.IIa 650 sub 3, 4 e 5 come nella tabella di seguito riportata.

		Ubicazione	Foglio	Part.IIa	Sub	Cat.	Consistenza
F	Enfiteusi per 1/1	CORVARA(PE) CONTRADA VICENNE n. SNC Piano T	8	650	3	Cat.C/6	47 mq
F	Enfiteusi per 1/1	CORVARA(PE) CONTRADA VICENNE n. SNC Piano T - 1	8	650	4	Cat.A/3	7 vani
F	Enfiteusi per 1/1	CORVARA(PE) CONTRADA VICENNE n. SNC Piano T	8	650	5	Cat.C/2	45 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale risulta così determinata:

Proprietà	Destinazione d'uso	Sup lorda	Coeff.	Sup. convenzionale
Enfiteusi per 1/1	Garage Piano T	58 mq	0.50	29 mq
Enfiteusi per 1/1	Appartamento Piano T - 1	131 mq	1	131 mq
Enfiteusi per 1/1	Magazzino Piano T	53 mq	0.25	13 mq
Enfiteusi per 1/1	Corte comune	200 mq	0.02	4 mq

Superficie convenzionale complessiva

mq 177,00

- **Terreni agricoli siti in località Corvara come da tabella allegata per una superficie complessiva di mq. 32.614 .**

	Ubicazione	Foglio	Part.IIa	Classe	Consistenza (mq)
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	1	310		3320
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	1	426		560
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	1	488		480
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	3	223	PASCOLO ARB	630
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	3	224		665
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	3	449	PASCOLO ARB	980
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	8	154	SEMINATIVO	3390
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	8	163	PASCOLO ARB	800
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	8	238	PASCOLO ARB	1280
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	8	249	SEMINATIVO	4790
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	8	481		360
T	Proprieta' per 1/1 CORVARA(PE)	8	483		650
T	Enfiteusi per 1/1 CORVARA(PE)	8	484		500

T	Enfiteusi per 1/1	CORVARA(PE)	8	556	SEMINATIVO	320
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	8	574	SEMINATIVO	1680
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	12	153	PASCOLO ARB	1200
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	50	ULIVETO	320
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	55		2720
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	73		3830
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	180	ULIVETO	750
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	187	ULIVETO	120
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	197	SEMIN ARBOR	890
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	13	202	PASCOLO ARB	530
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	14	197		1820
T	Proprieta' per 1/1	CORVARA(PE)	8	732	SEMINATIVO	29

PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto sono di proprietà di:

-

per diritti di piena proprietà sui beni censiti in Corvara:

Foglio	Part.lla
1	310
1	426
1	488
3	223
3	224
3	449
8	154



8 163

8 238

8 249

8 481

8 483

8 574

12 153

13 50

13 55



13 73

13 180

13 187

13 197

13 202

14 197

8 732



diritti di enfiteusi;

C.F.

Diritto del concedente 1/1

**Per i beni censiti in Corvara al NCEU Foglio 8, part.lla 650 sub 3,4,5 ; Terreno
agricolo Corvara, F 8, part.lla 484,556**



Le unità sono pervenute al proprietario con atto di DIVISIONE - per notaio Antonio Mastroberardino in data 10/09/2002, rep racc , registrato a Pescara il

30/09/2002 al n e trascritto a Pescara il 27/09/2002 ai nn RG 14685 RP 10633 - tra



I suddetti sono divenuti comproprietari in forza di:

- **donazione del padre**, giusta donazione in

data 01/08/2002 rep, registrato a Pescara il 09/085/2002, antecedente il ventennio, relativamente ai beni:

- 1) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 163, 154;
- 2) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 150, 151, 152;
- 3) Terreno agricolo Corvara, F 13, part.lla 50,55,73;
- 4) Terreno agricolo Corvara, F 13, part.lla 107,120,175,183;
- 5) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 238,249,;
- 6) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 732;
- 7) Terreno agricolo Corvara, F 13, part.lla 176,182;
- 8) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 481

Diritti di livello su:

- 9) Fabbricato con annessa corte sito in Corvara, F 8, part.lla 650 sub 2,3,4,56,7,8. La part.lla 650 deriva dalla part.lla 503 giusto frazionamento del 23/12/1986 n 987;
- 10) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 484,556;
- 11) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 296,557,649;
- 12) Terreno agricolo Corvara, F 12, part.lla 153;
- 13) Terreno agricolo Corvara, F 13 part.lla 180,187,202;
- 14) Terreno agricolo Corvara, F 13, part.lla 199;
- 15) Terreno agricolo Corvara, F 14, part.lla 197.

- **donazione della madre**, con atto di

donazione del 01/08/2002, antecedente il ventennio, per i seguenti beni immobili:

16) Terreno agricolo Corvara, F 1, part.lla 426;

17) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 483

18) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 26

Diritti di livello su:

19) Terreno agricolo Corvara, F 1, part.lla 310,488,

20) Terreno agricolo Corvara, F 3, part.lla 223,224,449;

21) Terreno agricolo Corvara, F 3, part.lla 225,441

22) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 574

23) Terreno agricolo Corvara, F 8, part.lla 347

Corrispondenza catastale

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala l'esistenza di diritto di livello su:

- Fabbricato con annessa corte comune sito in comune di Corvara via Vicenne snc censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n 8, part.lla 650, sub. 2,3,4,5,6,7,8.

- Locale uso rimessa censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n 8, part.lla 733;

- Terreni agricoli sito a Corvara, località Vallone censiti alk CT del foglio di mappa n 8 part.lla 484 e part.lla 556;

L'appartamento risulta libero.

FORMALITA'

Sugli immobili non risultano trascrizioni in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Corvara da cui è emerso che il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

Inoltre, per il fabbricato si evidenziano ulteriori titoli edilizi quali: Nulla Osta per l'esecuzione di lavori Prot. n 26 del 27/07/1976 e concessioni in sanatoria n 23 e n 24 del 05/04/2002.

Dal raffronto tra la documentazione urbanistica e lo stato dei luoghi si evidenzia che sarà necessario inoltrare:

- istanza A SANATORIA per il completamento dei lavori non ancora effettuati;
- Certificato di Agibilità delle unità immobiliari in oggetto, ad oggi mancante.

I suddetti interventi saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario: l'importo sarà forfettariamente determinato e sarà infine detratto dal valore di stima finale del bene.

STIMA LOTTO 8 - PORZIONI DI FABBRICATO E TERRENI SITI A CORVARA

La stima del compendio immobiliare 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 dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione residenziale in ambito RESIDENZIALE, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, 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 i beni comparabili individuati hanno valori compresi tra €/mq 300,00 ed €/mq 400,00 con un valore medio di €/mq 350,00.

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 2023:

Provincia: PESCARA Comune: CORVARA - Fascia/zona: Centrale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo normale

Min / Max €/mq 360,00 €/mq 540,00 con un valore medio di €/mq 450,00.

Per l'immobile in oggetto, in considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato, della tipologia edilizia e dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, si ritiene congruo individuare un parametro €/mq prossimo ai valori minimi riscontrati e pari ad €/mq 360,00.

A detto valore, in considerazione degli interventi da realizzare per il completamento delle opere a sanatoria, per la ristrutturazione dell'unità e per il riscatto del diritto di livello si applica un coefficiente correttivo in riduzione pari a $K = 0.65$

Da cui si ha che:

$$E/mq\ 360,00 \times 0.65 = €/mq\ arr.\ 235,00$$

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a:

ENFITEUSI 1/1

Porzione di fabbricato Corvara (PE) 177 mq x 235.00 = € 41.595,00

STIMA TERRENI CORVARA

Per i terreni ubicati in località Corvara, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, verificato lo stato di fatto dei terreni, la natura collinare e le colture realmente in essere, esaminata nel dettaglio l'attuale situazione del mercato immobiliare, dal raffronto con beni simili, si ritiene congruo individuare un valore di mercato pari ad €/mq. 1,10.

Per i terreni su cui grava il diritto di livello, si applica un coefficiente riduttivo che determina il valore finale €/mq pari ad 1.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore €/mq	Valore complessivo
ENFITEUSI 1/1 Porzione di fabbricato Corvara (PE)	177 mq	235.00	€ 41.595,00
ENFITEUSI 1/1 Terreni Corvara (PE)	820 mq	1.00	€ 820,00
Proprietà 1/1 Terreni Corvara (PE)	31.794 mq	1.10	€ 34.793,00
Valore di stima:			€ 77.388,00

Valore finale di stima: € 77.338,00 (diconsi settentasettemilatrecentotrentotto/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, lì 08/08//2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
CTU

Geom. Pelusi Edoardo

ASTE
GIUDIZIARIE®

