

FULVIO MERLI - architetto

f.merli@archiworld.it

335.59.19.736

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

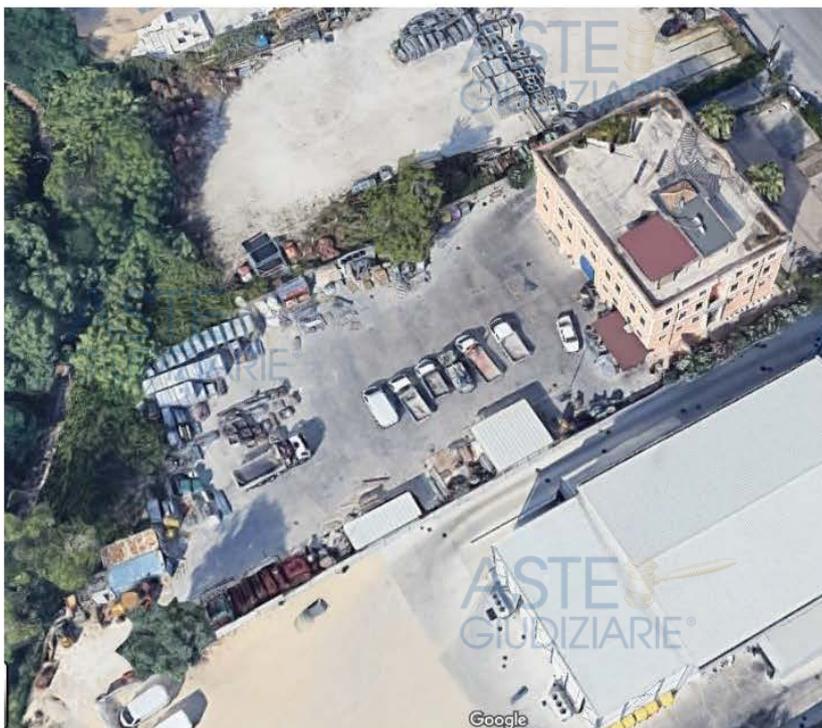
TRIBUNALE DI PESCARA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO N. **1 / 2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
STIMA DI BENI IMMOBILI
TERRENO / CORTE
San Giovanni Teatino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Chieti 28 ottobre 2023

arch. Fulvio Merli
FIRMA DIGITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto architetto Fulvio Merli, con studio professionale in Chieti alla piazza Monsignor Venturi n. 30/4, nominato stimatore dei beni del fallimento in epigrafe, ha redatto la presente relazione allo scopo di determinare il valore di mercato dei beni **immobili**

I beni immobili acquisiti alla massa fallimentare ed oggetto della presente relazione consistono in due terreni che di fatto costituiscono una corte retrostante ad un fabbricato di altra proprietà, siti in territorio comunale di San Giovanni Teatino.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

I beni sono censiti nel catasto **terreni** del comune di San Giovanni Teatino come segue:

- A** corte, foglio **13**, particella **272**; superficie **860** m²; qualità SEMINATIVO, classe 1; reddito dominicale euro 6,22 - reddito agrario euro 4,66;
- B** corte, foglio **13**, particella **1162**; superficie **925** m²; qualità SEMINATIVO, classe 1; reddito dominicale euro 6,69 - reddito agrario euro 5,02.

L'intestazione, per entrambe le particelle è:

per 1/1.

Confini: particelle 4712, 4713, 4714, 291; distacco su corte del fabbricato particella 64; distacco su corte del fabbricato particella 65; strada particelle 684 e 4781.

Provenienza: atto rogito notaio Michele Albergo in Pescara n. 35535 rep. del 4 maggio 2011.

=====

I due terreni costituiscono un'area di corte (di complessivi mq 1785 catastali), retrostante ad un edificio (di altra proprietà) la cui corte esclusiva è, di fatto, unita ai due appezzamenti. L'intera superficie così costituita è, infatti, interamente asfaltata e non vi sono elementi di confine. Va precisato, inoltre, che i due

apezzamenti risultano accessibili esclusivamente passando dai cancelli sulla via principale (via Amiterno), collocati tuttavia sempre sulla corte esclusiva della particella 64 che, come detto, è di altra proprietà. Si fa rilevare che anche gli altri confini non consentono possibilità di costituire accessi autonomi in quanto prospicienti ad altre aree recintate e di altre proprietà private. In particolare, un confine (ad ovest) è aderente ad una strada di interesse di PRG (non praticabile da autoveicoli) che a sua volta costeggia una zona destinata a verde su un margine del fiume Pescara.

Tutto ciò rende, quindi, i due terreni interclusi.

Dal PRG si evince che una parte dell'apezzamento ricade in zona denominata D0 (aree a mantenimento degli insediamenti esistenti) disciplinata dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) agli artt. 54 e 55, e l'altra parte (verso il fiume) ricade in zona denominata PT5 (parco naturalistico fluviale) disciplinata dalle NTA agli artt. 66 e 67. In sintesi, nell'apezzamento **non potranno essere effettuate nuove edificazioni né ampliamenti**. La superficie risulta, inoltre, essere stata asservita a fini urbanistici e pertanto **non più sfruttabile nemmeno a fini edificatori**.

Durante i sopralluoghi effettuati (per la verifica dello stato di fatto degli immobili in esame) si è accertato che la corte è utilizzata da

Quest'ultima detiene gran parte dei beni mobili e automezzi di proprietà

fallita in virtù di contratto di affitto di ramo di azienda e utilizza la corte quale deposito e parcheggio per i suddetti beni.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

È stata effettuata una ricerca nella zona limitrofa agli immobili in esame. Si è rilevato che i valori di mercato delle compravendite, nell'ultimo triennio, possono considerarsi stabili. Nel caso specifico, per i motivi già descritti nel precedente paragrafo, l'apezzamento in esame può essere utilizzato con destinazione solo a **corte** (corte urbana). Per la determinazione del valore di stima sono stati prese a riferimento le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che

determinano, per la fascia minima degli immobili residenziali, il valore di € 580,00 al mq. A tale valore è stato applicato un coefficiente pari a 0,01, genericamente utilizzato per le corti annesse ai fabbricati, ottenendo in tal modo il valore di € 5,80 al mq. In considerazione delle numerose caratteristiche detrattive dell'area, oltre che della pressoché irrilevante appetibilità sul mercato (data la reale possibilità di pieno utilizzo esclusivamente da parte del fabbricato confinante), il valore di stima è stato ridotto del 50%. Pertanto, il valore di stima viene determinato in ragione di € 2,90 per mq catastale.

Effettuando i calcoli, si ottengono i seguenti valori:

- immobile A (particella 272)
860 mq x € 2,90 = € 2.494,00
- immobile B (particella 1162)
925 mq x € 2,90 = € 2.682,50

Il valore complessivo del terreno (mq 1.785 catastali) è pari a € 5.176,50 arrotondato a:

=== € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00)===

I valori indicati sono da considerarsi al **netto di IVA**, ove dovuta.

ALLEGATI

- estratto catastale del foglio 16 con individuazione dell'appezzamento;
- visure storiche catastali dei terreni particelle 272 e 1162;
- sovrapposizione della mappa catastale sulla vista aerea;
- estratto dal PRG con individuazione dell'appezzamento.

=====

La presente relazione è composta da n. 4 (quattro) pagine e da n. 4 allegati sopra elencati.

Chieti, 28 ottobre 2023

arch. Fulvio Merli
FIRMA DIGITALE