

N. 5/2020 DEL 17/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa L. Tiziana Marganella

Curatore: Dott. Avv. Luca Pacchione

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Nei confronti di:

[REDACTED]

con sede in Scafa Contrada Colli Mampio o,

C.F. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

GEOM. EDOARDO PELUSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Edoardo Pelusi - Via Raffaello.57 - 65123 PESCARA
Tel / Fax 085 4715042 - Cell. 338 8494625 - E-mail studiopelusi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Premesse	pag 3
Descrizione compendio fallimentare	pag 3
	
LOTTO 1	pag 4
Descrizione e Consistenza	pag 6
Dati Catastali/PRG	pag 7
Cronistoria Dati Catastali	pag 8
Determinazione superfici convenzionali	pag 10
Servitù, censo, livello, usi civici	pag 12
Stato di occupazione	pag 12
Provenienze Ventennali	pag 12
Titolarità	pag 14
Formalità pregiudizievoli	pag 14
Regolarità edilizia	pag 15
Stima	pag 18
	
LOTTO 2	
Descrizione e Consistenza	pag 21
Dati Catastali/PRG	pag 21
Stato di occupazione	pag 21
Provenienze Ventennali	pag 21
Formalità pregiudizievoli	pag 23
Normativa urbanistica	pag 23
Stima	pag 24
	
Formazione lotti	pag 25
Riepilogo lotti	pag 26
Elenco allegati	pag 27
	

PREMESSE

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./fax 085 4715042, in data 15/11/2020 viene nominato CTU quale esperto stimatore nella procedura fallimentare n. 5/2020 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] Scafa alla contrada Colli Mampiozzo C.F. [REDACTED]

In data 15/01/2021 è stato effettuato, congiuntamente con il Curatore, un primo sopralluogo presso gli immobili che costituiscono il compendio del Fallimento in oggetto, al fine di prendere visione dei beni di proprietà della società fallita, come da verbale allegato.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO FALLIMENTARE

I beni immobili oggetto di fallimento constano in:

1. piena proprietà di fabbricato di civile abitazione ubicato in Scafa alla contrada Colli Mampiozzo, individuabile catastalmente al foglio di mappa n. 10 del Comune di Scafa part.lla 662, subalterno 2, piano S1-T-1-2-3, con cat. A/7 e locale garage al piano terra censito al subalterno 3;

2. piena proprietà di terreni ubicati nel comune di Abbateggio, censiti al Catasto terreni, al foglio di mappa n 3, part.lla n 30, 28, 678, 29 per complessivi mq 6755;

A seguire tabelle riepilogative con elenco dei beni immobili.

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	FABBRICATO SCAFA (PE) C.DA MAMPIOPO, P. S1-T - 1-2	10	662	2	cat. A/7	30 vani	Euro:2.478,99
Proprieta' per 1/1	GARAGE SCAFA (PE) C.DA MAMPIOPO, Piano T	10	662	3	cat. C/6	40 mq	Euro:78,50
Proprieta' per 1/1	ABBATEGGIO (PE)	3	28		SEMINATIVO	32 are 30 ca	R.D.Euro:3,34 R.A. Euro: 5,84
Proprieta' per 1/1	ABBATEGGIO (PE)	3	29		PASCOLO ARB	21 are 60 ca	R.D.Euro:0,89 R.A. Euro: 0,56
Proprieta' per 1/1	ABBATEGGIO (PE)	3	30		SEMINATIVO	12 are 40 ca	R.D.Euro:0,70 R.A. Euro: 2,24
Proprieta' per 1/1	ABBATEGGIO (PE)	3	678		ULIVETO	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,32 R.A. Euro: 0,23

Lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili oggetto di fallimento in modo da costituire distinti lotti di vendita come di seguito indicato.

LOTTO 1) piena proprietà di fabbricato di civile abitazione realizzato su 4 piani fuori terra con un piano interrato, che insiste su un'arca complessiva di mq 2.000 circa, sita in comune di Scafa (PE) in c.da Colli Mampioipo 1, identificato al Catasto Fabbricati con foglio 10, particella 662 subalterno 2 con cat A/10 e sub 3 con cat C/6;

LOTTO 2) Terreni agricoli ubicati nel comune di Abbateggio (PE),
identificabili catastalmente al foglio di mappa 3 part.lle n. 28-29-30-678 per
complessivi mq 6755.



LOTTO 1

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione realizzato su 4 piani fuori terra con un piano interrato, che insiste su un'area complessiva di mq 2.000, sita in comune di Scafa (PE) in c.da Colli Mampio 1.

Il fabbricato è collocato in zona periferica sulle colline intorno il comune di Scafa, distante dalle principali strutture e dai fondamentali servizi.

La zona circostante è costituita da lotti quasi totalmente ineditati ed il tessuto urbanistico è composto da strutture in prevalenza a destinazione residenziale unifamiliare con scarsa densità abitativa.

Il fabbricato, da cielo a terra, si sviluppa su 4 livelli fuori terra con un piano interrato circondato da terreno incolto e delimitato da massiccia recinzione in cemento armato.

I vari piani del fabbricato sono collegati tra loro da due scale interne mentre l'accesso al piano terra è consentito da due differenti ingressi.

Le cospicue dimensioni dell'immobile, la presenza di più corpi scala di accesso al fabbricato e di distribuzione ai piani, oltre alla predisposizione e suddivisione degli impianti, portano a considerare l'unità divisibile in natura.

L'unità immobiliare, come rilevata da sopralluogo e come assentita dalla concessione a sanatoria rilasciata, si presenta così distribuita:

- il piano interrato è composto da locale cantina a cui si accede da due corpi scala di distribuzione ai piani;

- il piano terra è formato da ingresso, taverna, disimpegno, locale pluriuso, disimpegno, bagno, zona pranzo e cucina. Sono inoltre presenti un locale ripostiglio, un garage con annessa lavanderia ed un locale impianti, tutti con accesso autonomo;

- il piano primo è costituito da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina con retrocucina, camera, bagno, lavanderia, n 2 corpi scala, un ampio balcone che occupa tutto il fronte principale e parzialmente i fronti laterali ed un secondo balcone laterale;

- il piano secondo, a cui si accede sempre da due distinti corpi scale, consta di vano destinato a camera con spogliatoio e zona relax , disimpegno, n. 3 camere da letto, n 3 bagni e balcone perimetrale che si sviluppa su tre lati del fabbricato;

- piano sottotetto destinato a soffitta a cui si accede dal corpo scala rettangolare posto lateralmente.

L'ampia corte circostante il fabbricato è costituita da terreno incolto ed il fabbricato versa in stato di abbandono.

DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è individuato catastalmente al foglio di mappa del comune di Scafa 10, particella 662:

- subalterno 2 (ex part.lla 538 sub 2) cat. A/7, di consistenza vani 30, di sup catastale mq 853 con rendita di € 2.478,99.

- subalterno 3 (ex part.lla 538 sub 3) cat C/6, di sup catastale mq 46 e rendita € 78.50.

L'area su cui insiste il fabbricato si è costituita dalle precedenti part.lle 538 e 543 della superficie complessiva di mq 2535.00; successivamente la part.lla 543 è stata

soppressa ed unita alla 538 che a sua volta è stata frazionata nelle particelle 662, 663 e 664.

CATASTO FABBRICATO									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
10	662	2		A/7	2	30 vani	853 mq	2.478,99	
10	662	3		C/6	1	40 mq	4 mq	78.50	

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato si evidenzia la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nell'attuale planimetria catastale; una piccola difformità è presente a ridosso della scala a quota piano terra (realizzazione di un disimpegno).

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 10 PART. LLA 662 SUB 3		
Dal 18/01/2021 al 07/11/2013		Fg 10, Part. 662 sub 2 Cat. A/7
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2004 protocollo n. PE0050392 in atti dal 07/04/2004 (n. 3756.1/2004) sostituisce il fg 10 p.lla 538 sub 2		
Dal 07/11/2013 al 02/10/2009		Fg 10, Part. 662 sub 2 Cat. A/7
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/10/2009 Trascrizione in atti dal 22/10/2009 Repertorio n.: 518 Rogante: TRIBUNALE Sede: PESCARA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 10001.1/2009)		

Dal 02/10/2009 al 07/04/2004		Fg 10, Part. 538 sub 2 Cat. A/7
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2004 protocollo n. PE0050392 in atti dal 07/04/2004 Registrazione: (n. 3756.1/2004)		
Dal 07/04/2004 al 19/02/1987	 Proprietà per 1/2	Fg 10, Part. 538 sub 2 Cat. A/7
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/02/1987 in atti dal 27/08/1990 (n. 18/A/1987)		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 10 PART. LLA 662 SUB 2		
Dal 18/01/2021 al 07/11/2013	 1/1	Fg 10, Part. 662 sub 3 Cat. C/6
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2004 protocollo n. PE0050392 in atti dal 07/04/2004 (n. 3756.1/2004) sostituisce il fg 10 p.lla 538 sub 2		
Dal 07/11/2013 al 02/10/2009	 al	Fg 10, Part. 662 sub 3 Cat. C/6
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/10/2009 Trascrizione in atti dal 22/10/2009 Repertorio n.: 518 Rogante: TRIBUNALE Sede: PESCARA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 10001.1/2009)		
Dal 02/10/2009 al 07/04/2004		Fg 10, Part. 538 sub 3 Cat. C/6
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/04/2004 protocollo n. PE0050392 in atti dal 07/04/2004 Registrazione: (n. 3756.1/2004)		

Dal 07/04/2004 al 19/02/1987		Fg 10, Part. 538 sub 3 Cat. C/6
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/02/1987 in atti dal 27/08/1990 (n. 18/A/1987)		

L'area su cui insiste oggi il fabbricato si è costituita dal frazionamento e fusione delle part.lla 535, 536, 537, 540, 541, 538 e 543 del 31/01/1978 n. 16479/1979 ; successivamente la part.lla 538 è stata frazionata, a sua volta, nelle particelle 662, 663 e 664.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE

La determinazione delle superfici convenzionali riportata nella seguente tabella prende in considerazione l'unità come da stato legittimato.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza (ml)	Piano
Piano interrato	132,00	0,50	66,00		S1
Piano terra	323,20	1	323,20		PT
Garage	46,00	0,50	23,00		PT
Piano primo	312,20	1	312,20		P1
Piano secondo	230,20	1	230,20		P2
Sottotetto	8,36	0,50	4,18		sottotetto
Balconi/terrazze	283,32	0,30	85,00		
portico	148	0,30	44,40		
Corte circostante	2000	0,05	100		
Totale superficie convenzionale:			1.188,18		

La superficie convenzionale complessiva del fabbricato a cui applicare il valore unitario €/mq nella distribuzione come da progetto approvato consta in mq 1188.18.

Allo stato attuale il bene risulta non divisibile in natura.

Il concetto comoda divisibilità del bene è legato alla rispondenza ad alcuni parametri. In tal senso un bene si definisce comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- tramite il frazionamento possono formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- il frazionamento non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Se per comoda divisibilità del bene si intende il frazionamento di un immobile caratterizzato da cospicue dimensioni con la presenza di più corpi scala autonomi, il fabbricato in oggetto appare, a prima vista, facilmente divisibile in natura.

Nel caso in esame l'adattamento degli impianti già esistenti comporterebbe una radicale conversione dell'attuale predisposizione realizzata: il distacco dell'impianto esistente e la realizzazione di più reti di distribuzione comporterebbero un eccessivo aggravio di spese tale da rendere non vantaggioso economicamente l'intervento di trasformazione.

Seppure tale intervento renderebbe più agevole la loro commercializzazione, il sottoscritto ritiene non conveniente in termini economici la divisione dell'immobile esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù in essere.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato e non completato nelle finiture interne ed esterne.



PROVENIENZE VENTENNALI

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
		TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 10349.1/2013)			
Dal 15/02/2021 al 07/11/2013		Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA NOTAIO	07/11/2013	107248/17520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	21/11/2013	14420	10349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2013 al 02/10/2009		Compravendita			
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 10001.1/2009)			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rogante
		TRIBUNALE PESCARA	02/10/2009	518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Pescara	22/10/2009	17505	10001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Presso
Dal 02/10/2009 al 16/05/1980		Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rogante
		NOTAIO PASTORE	16/05/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	23/05/1980	3714	3161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Presso

I signori

il

2

il

2

sono proprietari del terreno (censito al CT al f 10, part.lla 538, 543 e 540), su cui è stato edificato il fabbricato, in virtù di atto di compravendita del 31/01/1978 da trascritto a Pescara il 10/02/1978 RG 1158 RP 1050, antecedente il ventennio.

L'area su cui insiste oggi il fabbricato si è costituita dal frazionamento e fusione delle part.lle 535, 536, 537, 540, 541, 538 e 543 del 31/01/1978 n. 16479/1979 ; successivamente la part.lla 538 è stata frazionata, a sua volta, nelle particelle 662, 663 e 664.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto è di proprietà della Società

[REDACTED] per 1/ come da decreto di trasferimento immobile in data 8 aprile 2009 alla Società Euroasfalti s.n.c. dei Flli Iacobucci (P.IVA: 01570350684), registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14.10.09 al n. 1371 serie 4A e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Pescara il 22.10.09 ai nn. RG/RP 17505/10001.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 15/02/2021, sulle part.lle 662 subalterno 2 e 3 del foglio di mappa n. 10 del comune di Scafa sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 01/12/2011 - Registro Particolare 3043 Registro Generale 17619

Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 106118/16627 del 30/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- ISCRIZIONE del 30/10/2015 - Registro Particolare 2065 Registro Generale 12805

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 784 del 30/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 03/10/2016 - Registro Particolare 7945 Registro Generale 11909

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2001 del 08/09/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dalle ricerche effettuate presso il comune di Scafa si evince quanto segue.

Il fabbricato venne realizzato in forza di concessione edilizia n. 76/80, rilasciata ai sensi dell'art. 34 del PDF del comune di Scafa approvato in data 13.10.1962 approvato in data 13.10.1962, dal sig. [REDACTED] originario proprietario dell'immobile e titolare della C.E. suddetta.

Le previsioni urbanistiche dell'epoca prevedevano, in zona rurale, un indice di fabbricabilità di 0,30 mc /mq e l'iniziale progettazione assentita contemplava la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, con struttura portante in cemento armato , composto da un vano interrato (cantina), da tre piani fuori terra e da una copertura a tetto munita di torrino per un volume di fabbricato di mc. 2.096,00.

Le opere effettivamente realizzate hanno invece determinato un aumento di volume fuori terra rispetto al primitivo progetto di un volume edificatorio maggiore per mc. 594,50: la volumetria totale realizzata risulta essere di mc. 2.690,50.

Rispetto al progetto approvato vi è stato un aumento di superficie con incremento delle superfici residenziali nei tre piani dell'edificio oltre alla modifica delle facciate che, a causa della rimozione di uno strato di terreno circostante l'edificio, ha trasformato l'iniziale piano seminterrato in piano terra.

Per dette opere è stata presentata domanda di condono con istanza in data 5.12.1985 prot. n. 6726 ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 dal Sig. [REDACTED]. Tale richiesta, rimasta nel tempo inevasa, è stata volturata alla ditta Euroasfalti srl in quanto subentrata nella veste di nuova proprietaria a seguito di decreto di trasferimento nei confronti [REDACTED], deceduto, e [REDACTED]

In data 26/03/2010 viene rilasciato il Permesso a costruire in sanatoria per le seguenti opere edilizie abusive al fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg. n.10, Particella 662 Sub 2 e Sub 3:

- aumento di volume fuori terra di me. 594,50 rispetto al progetto rilasciato con C.E. n.76 del 02.05.1980);

- consistenza di mq. 44,30 del garage al P.T.; di mq. 132,00 della cantina al Piano Interrato; di mq. 8,36 della soffitta;

- maggior cubatura lievitata a me. 2.690,50 per una superficie residenziale complessiva di mq. 821,30 così distinti: mq. 278,90 al Piano Terra, mq. 312,20 al Piano Primo e mq. 230,20 al Piano Secondo;

- modifica delle facciate dell'edificio rispetto al progetto approvato, per la rimozione di uno strato di terreno circostante il fabbricato stesso.

La Società Euroasfalti s.n.c. ha presentato istanza, assunta al prot. del Comune di Scafa con il n. 754 del 29.01.2010, per:

- la definizione dell'istruttoria pendente di condono edilizio ex legge 47/85 dell'istanza già formulata dalla Ditta [REDACTED] ed assunta agli atti con prot. n. 6726 del 5.12.1985;
- il condono del muro di sostegno e recinzione dell'area di pertinenza non presente nei grafici e nella concessione originaria n. 76/80 né nella sopra richiamata istanza di condono presentata ai sensi dell'art.31 della Legge 47/85 dal Sig [REDACTED]

Dalla relazione allegata alla predetta istanza si evince che l'immobile era: " in completo stato di abbandono ed ha inoltre subito un cedimento strutturale della parte anteriore i cui esiti sono manifestati da vistose e numerose lesioni che sono diffuse sia internamente sulle partizioni secondarie che sulle tompagnature esterne.

Anche le pavimentazioni di alcuni orizzontamenti dei diversi piani abitativi rilevano un quadro fessurativo che impone un intervento sostitutivo delle finiture realizzate.

All'uopo verrà presentata successiva ed apposita istanza (DIA) per l'effettuazione dei consolidamenti strutturali e per il ripristino delle opere di completamente danneggiate una volta regolarizzati i permessi a costruire ancora giacenti e da ottenere".



Certificato di agibilità n. 1 del 06/03/2017: a corredo dello stesso sono presenti i certificati di conformità degli impianti, i certificati d'idoneità statica relativi al fabbricato e alla recinzione, l'attestazione di prestazione energetica del fabbricato.

Infine si evidenzia la

- **SOSPENSIONE del certificato di agibilità** in conseguenza del rinvenimento, a seguito di esposto anonimo, di ingenti quantitativi di cemento- amianto (coperture in eternit) che sono state interrare nell'area di pertinenza del fabbricato. La sospensione era prevista in 90 gg.

Da sopralluogo effettuato risulta che detto materiale non è stato ancora rimosso.

A fronte di ciò, il sottoscritto ha provveduto a richiedere preventivi di spesa, presso ditte autorizzate alla rimozione dell'amianto, per lo smaltimento del materiale interrato contenente amianto.

Tali costi saranno detratti dal valore finale di stima del fabbricato.



STIMA

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 produttivo, 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 900 ed €/mq 1100,00 con un valore medio di €/mq 1000,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre 2020:

Banca dati OMI

Comune: SCAFA

Fascia/zona: Extra-urbana

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Min / Max €/mq 580/ €/mq 860,00 con un valore medio di €/mq 720,00

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a $(€/mq 1.000,00 + €/mq 720,00)/2 =$ arrotondato ad €/mq 860,00.

2) Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità ed alle dotazioni che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- in termini decrementali, nella componente costruttiva e nella tipologia edilizia, assumendo un coefficiente $K_1=1.00$ per considerare le citate caratteristiche dell'edificio;

- in termini decrementali nella componente relativa alle condizioni generali assumendo un coefficiente $K_2=0.90$, tenuto conto dello stato generale dell'intero fabbricato e lo stato di abbandono in cui versa ;

- in termini decrementali, nella componente relativa alla commerciabilità, assumendo come valore $K_3=0.90$ considerando sia le attuali condizioni del mercato immobiliare sia le effettive possibilità di realizzo nella compravendita di immobili di dimensioni così cospicue.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$K_t = (1.00 \times 0.90 \times 0.90) = K_t = 0.81$ (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0.81$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'

immobile in oggetto pari a: €/mq 860,00 x 0.81= arrotondato a €/mq 700,00

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

1188,18 mq (sup. convenzionale dell'immobile) x 700 €/mq = arr. € 831.726,00

A tale importo vanno detratti le competenze professionali per la pratica urbanistica per il rilascio delle autorizzazioni necessarie, i diritti tecnici ed i costi per lo smaltimento dell'amianto che corrisponde a circa € 20.000,00.

Infine si determina che il valore complessivo risulta essere € 816.726,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo ARROTONDATO	Quota in vendita	Deprezzamento (€)	Totale
Fabbricato	1188.18	700,00	€ 831.000,00	100,00	20.000,00	€ 811.726,00
Valore di stima:						€ 811.726,00

Valore finale di stima € 811.726,00 (ottocentoundicisettemilasettecentoventisei/00)

LOTTO 2

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Picna proprietà di agricoli ubicati nel comune di Abbateggio (PE), identificabili catastalmente al foglio di mappa 3 part.lle n. 28-29-30-678 per complessivi mq 6785.



DATI CATASTALI E PRG

Gli immobili in oggetto sono individuati catastalmente come riportato nella tabella seguente:

Terreno sito nel comune di ABBATEGGIO (PE)	Foglio 3	Part.lla 28	SEMINATIVO	Consistenza 32 are 30 ca	Rendita R.D.Euro:3,34 R.A. Euro: 5,84
ABBATEGGIO (PE)	3	29	PASCOLO ARB	21 are 60 ca	R.D.Euro:0,89 R.A. Euro: 0,56
ABBATEGGIO (PE)	3	30	SEMINATIVO	12 are 40 ca	R.D.Euro:0,70 R.A. Euro: 2,24
ABBATEGGIO (PE)	3	678	ULIVETO	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,32 R.A. Euro: 0,23

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni in oggetto risultano non coltivati ed in stato di abbandono

PROVENIENZA VENTENNALE

I terreni siti nel comune di Abbateggio, individuati al foglio di mappa n 3 part.lle 28,29,30, sono di proprietà della ditta [REDACTED], con sede in Scafa alla contrada Colli Mampio C. [REDACTED]



- in virtù di atto di compravendita del 05/11/2009 rep 104527/15426 a rogito notaio Russo Maria trascritto a Pescara il 02/12/2009 RG 20435 RP/11585 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Codice fi [REDACTED] 8P per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE;

A [REDACTED] nata il [REDACTED] (PE) Codice fiscale [REDACTED] è pervenuta con atto di donazione accettata del 27/08/1983 a rogito notaio Alessandro Coletti trascritto a Pescara il 19/09/1983 RG 7294 RP 6087, da [REDACTED]

Il terreno sito nel comune di Abbateggio, individuato al foglio di mappa n 3 part.IIIa 678 risulta di proprietà della ditta [REDACTED] con sede in Scafa alla contrada Colli Mampio C.F. [REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 19/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2015 - Registro Particolare 2065 Registro Generale 12805
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 784 del 30/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ABBATEGGIO(PE) F 3 PART.LLE 28-29-30-678

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 7945 Registro Generale 11909
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2001 del 08/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ABBATEGGIO(PE) F 3 PART.LLE 28-29-30-678

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, come da richiesta del 04/02/2021 e rilasciato dal comune di Abbateggio in data 17/02/2021, si evince quanto segue.

I terreni in esame, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Abbateggio, sono inseriti nel PRG approvato con delibera 5 del 13/02/2004 deòl commissario a dacta delibera di CC 18 del 17/05/2020 in "Zona Agricola" ai sensi dell'art 44 delle N.T.A del 13/02/2004.

Non sono presenti usi civici.

STIMA

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di terreni simili a quello da stimare reperendo dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno.

Da detta indagine si desume un valore di mercato medio che oscilla tra i 3 ed i 5 euro/mq.

Per detti terreni, considerata la loro posizione distante dai centri abitati, la loro destinazione agricola, in ottemperanza all'art. 44 delle NTA del comune di Abbateggio, si individua come valore unitario il valore minimo riscontrato pari ad €/mq. 3,00.

Da cui si ha che il valore di mercato dei complessivi terreni è:

TERRENI AP	Foglio	Particella	Superficie	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Proprieta' per 1/1	3	28	32 are 30 ca	2.50	
Proprieta' per 1/1	3	29	21 are 60 ca	2.50	
Proprieta' per 1/1	3	30	12 are 40 ca	2.50	
Proprieta' per 1/1	3	678	01 are 25 ca	2.50	
VALORE COMPLESSIVO			67 are 55 ca	2.50	€ 16.887,00

Valore finale di stima LOTTO 2 : € 16.887,00

(diconsi €sedicimilaottocentottantasette/00)

RIEPILOGO LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti così formati.

LOTTO 1

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione ubicato in Scafa alla contrada Colli Mampio, individuabile catastalmente al foglio di mappa n. 10 del Comune di Scafa part.lla 662, subalterno 2, piano S1-T-1-2-3, con cat. A/7 e locale garage al piano terra censito al subalterno 3;

VALORE DI STIMA LOTTO 1

€ 811.726,00

(ottocentoundicisettecientoventisei/00)

Beni soggetti ad IVA

LOTTO 2

Piena proprietà di terreni agricoli ubicati nel comune di Abbateggio (PE), identificabili catastalmente al foglio di mappa 3 part.lla n. 28-29-30-678 per complessivi mq 6755.

VALORE DI STIMA LOTTO 2

€ 16.887,00

(diconsi sedicimilaottocentoottantasette/00)

Beni soggetti ad IVA

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

Pescara, li 22/02/2021

CTU

Geom. Pelusi Edoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO

LOTTO 1

- ✓ N. 2.1 V PLANIMETRIE CATASTALI E STRALCIO DI MAPPA ISURE CATASTALI
- ✓ N. 3.1 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N. 4.1 AGIBILITA'
- ✓ N. 5.1 SOPSENSIONE AGIBILITA'
- ✓ N. 6.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N. 7.1 ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE/TITOLI TRASCIZIONI

LOTTO 2

- ✓ N. 2.2 STRALCIO DI MAPPA ISURE CATASTALI
- ✓ N. 3.2 CERTIFICATO DI DESINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N. 4.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N. 5.2 ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE/TITOLI TRASCIZIONI

