

**Tribunale Civile e Penale di Pescara  
- Sezione Fallimentare -**



<i>Fallimento:</i>	<b>"XXXXXXXXXXXXXXXXXX" - n° 65/2021 R.F.</b>
--------------------	---

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.</i>	<b>Elio</b>	<b>BONGRAZIO</b>
--------------------------	--------------	-------------	------------------

<i>Curatori:</i>	<i>Dott.</i>	<b>Michele</b>	<b>POMPONIO</b>
	<i>Avv.</i>	<b>Carlo</b>	<b>DEL TORTO</b>



**- RELAZIONE PERITALE -**

<i>Ausiliari:</i>	<i>Arch.</i>	<b>Massimo Di MICHELE</b>
	<i>Arch.</i>	<b>Marco D'ANNUNTIIS</b>

**Sommario**

	Pag.
Capitolo	
<b>1. Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LOTTO N° 1 – Complesso delle xxxxxxxxxxxx in Caramanico Terme (PE), con altri beni pertinenziali</b> .....	<b>7</b>
2.1. Descrizione e individuazione dei beni del Lotto 1:.....	7
2.1.a Lotto n° 1_ Bene n° 56.....	7
2.1.b Lotto n° 1_ Beni nn° 123-124-125-126-127-139-142-143-144-145.....	15
2.1.c Lotto n° 1_ Beni nn° 67-68-79-80-83-84-95-96-97-102-103-114-115-116-117-120-128-129-132-133-134-135-136-137-138-148.....	18
2.1.d Lotto n° 1_ Beni nn° 118 -119.....	21
2.1.e Lotto n° 1_ Beni nn° 40-41-43-48.....	23
2.1.f Lotto n° 1_ Beni nn° 130-131-140-141-146-147.....	24
2.1.g Lotto n° 1_ Beni dal n° 1 al n° 39.....	26
2.2. Caratteristiche costruttive.....	31
2.3. Stato di conservazione dei beni.....	32
2.4. Diritti di proprietà:.....	32
2.5. Provenienza dei beni.....	32
2.6. Confini degli immobili.....	32
2.7. Regolarità amministrativa.....	34
2.8. Disponibilità dei beni ed altre particolarità da segnalare.....	37
2.9. Valutazione del lotto n. 1.....	37
2.9.a Premesse alla stima.....	37
2.9.b Valutazione del Lotto n° 1_ Bene N° 56_Complesso termale principale:.....	39
2.9.c Valutazione del Lotto n° 1_ Beni nn° 123-124-125-126-127-139-142-143-144-145.....	42
2.9.d Valutazione del Lotto n° 1_ Beni nn° 67-68-79-80-83-84-95-96-97-102-103-114-115-116-117-120-128-129-132-133-134-135-136-137-138-148.....	42
2.9.e Valutazione del Lotto n° 1_ Beni nn° 118 -119.....	43
2.9.f Valutazione del Lotto n° 1_ Beni nn° 40-41-43-48.....	43
2.9.g Valutazione del Lotto n° 1_ Beni nn° 130-131-140-141-146-147.....	44
2.9.h Valutazione del Lotto n° 1_ Beni dal n° 1 al n° 39.....	44
<b>3. LOTTO N° 2 – Centro benessere "xxxxxxxxx"</b> .....	<b>47</b>
3.1. Descrizione.....	47

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” – G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
**Relazione di Stima beni immobili**  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

3.2. Caratteristiche costruttive .....	56
3.3. Stato di conservazione.....	57
3.4. Dati identificativi catastali attuali .....	58
3.5. Provenienza dei beni. ....	65
3.6. Confini degli immobili .....	66
3.7. Regolarità amministrativa. ....	67
3.8. Disponibilità dei beni ed altre particolarità da segnalare. ....	69
3.9. Consistenze .....	70
3.10. Valutazione .....	72
3.10.a Premesse alla stima.....	72
3.10.b Stima del complesso termale basata sul valore del costo di sostituzione. ....	72
3.10.c Stima del valore dei terreni con metodo di comparazione diretta.....	75
3.10.d Valore complessivo del Lotto 2.....	78
<b>4. Conclusioni a riepilogo delle stime immobiliari .....</b>	<b>79</b>
<b>5. Bandi d'asta .....</b>	<b>80</b>
5.1. Riepilogo per bando d'asta lotto n° 1 - Immobiliare e mobiliare. ....	80
5.2. Riepilogo per bando d'asta lotto n° 2 - Immobiliare e mobiliare. ....	84
<b>6. Allegati.....</b>	<b>86</b>



# 1. Premessa

Il Curatori del Fallimento n° **65/2021** R.F. "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", presso il Tribunale di Pescara, Dott. Michele POMPONIO e Avv. Carlo DEL TORTO, in data 02 febbraio 2022 nominavano, il sottoscritti:

*Arch. Massimo Di MICHELE, iscritto all'Albo Provinciale degli Architetti di Pescara al n° 808, ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Pescara con il n° 1422, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085.378190, cell. 339.2976877, C.F. DMC MSM 62T25 A120F, P.IVA 01595570688, e-mail [studio.arch@inwind.it](mailto:studio.arch@inwind.it) P.E.C. [massimo.dimichele@archiworldpec.it](mailto:massimo.dimichele@archiworldpec.it), e*

*Arch. Marco D'ANNUNTIIS, iscritto all'Albo Provinciale degli Architetti di Teramo al n° 279, con studio professionale in Corropoli (TE) al viale Vibrata n.4, Tel. 0861-855617, cell. 335.5864173, C.F. DNNMRC62T21D043G, P.IVA 01612960672, e-mail [info@studiomda.it](mailto:info@studiomda.it), P.E.C. [marco.dannuntiis@archiworldpec.it](mailto:marco.dannuntiis@archiworldpec.it),*

quali ausiliari della curatela al fine di stimare il complesso di beni immobili che ricadono nell'attivo fallimentare, i quali sono costituiti dall'insieme degli edifici termali di terapia veri e propri con l'xxxxxxxxxxxxx e le relative pertinenze dirette ed indirette tra cui uffici, parcheggi pubblici e privati, aree di vario tipo, oltre al complesso denominato "xxxxxxxxxx destinato a centro benessere con albergo e ristorazione ed aree circostanti.

Tutti i beni immobili rinvenuti, fabbricati e terreni, in Comune di Caramanico Terme (PE), di proprietà della società fallita, compongono un elenco di 148 unità immobiliari catastali, di seguito riportate in sequenza progressiva di inventario

Bene n°	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
01	T	19	96		SEMINATIVO	3	13030
02	T	19	97		SEMINATIVO	3	680
03	T	19	98		SEMINATIVO	3	4090
04	T	19	99		PASCOLO ARB	2	34340
05	T	19	100		PASCOLO ARB	1	18460
06	T	19	101		PASCOLO	2	1250
07	T	19	102		SEMINATIVO	2	6880
08	T	19	103		FABB DIRUTO		290
09	T	19	131		SEMINATIVO	3	1520
10	T	19	135		SEMINATIVO	3	1320
11	T	19	148		SEMINATIVO	4	2210
12	T	19	179		PASCOLO ARB	2	710

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

13	T	19	181		PASCOLO	2	775
14	T	19	182		QUERCETO	2	5405
15	T	19	184		SEMINATIVO	2	8710
16	T	19	186		QUERCETO	2	2990
17	T	19	187		SEMINATIVO	2	730
18	T	19	188		INCOLT PROD	U	290
19	T	19	194		SEMIN ARBOR	2	10660
20	T	19	195		PASCOLO ARB	2	525
21	T	19	196		PASCOLO	2	820
22	T	19	197		SEMINATIVO	3	2095
23	T	19	198		FABB DIRUTO		360
24	T	19	199		AREA RURALE		240
25	T	19	211		SEMINATIVO	4	5810
26	T	19	222		PASCOLO ARB	1	1815
27	T	19	293		SEMINATIVO	2	1440
28	T	19	301		PASCOLO ARB	1	2840
29	T	19	302		SEMIN ARBOR	4	900
30	T	19	304		VIGNETO	2	2280
31	T	19	313		SEMINATIVO	2	2280
32	T	19	315		SEMINATIVO	3	550
33	T	19	434		SEMINATIVO	3	1870
34	T	19	435		VIGNETO	2	2190
35	T	19	436		SEMINATIVO	3	760
36	T	19	437		PASCOLO ARB	2	1490
37	T	19	815		FABB RURALE		430
38	T	19	916		SEMIN ARBOR	3	4235
39	T	19	917		SEMIN ARBOR	3	445
40	T	29	46		VIGNETO	1	1090
41	T	29	47		VIGNETO	1	790
42	T	29	82		SEMINATIVO	2	690
43	T	29	96		VIGNETO	1	1800
44	T	29	150		SEMINATIVO	3	360
45	T	29	196		SEMIN ARBOR	2	160
46	T	29	204		SEMINATIVO	2	1460
47	T	29	216		SEMINATIVO	1	1880
48	T	29	226		SEMINATIVO	2	1110
49	T	29	266		VIGNETO	1	970
50	T	29	272		SEMINATIVO	1	420
51	T	29	274		SEMINATIVO	1	1520
52	T	29	278		PRATO	U	130
53	T	29	280		SEMIN ARBOR	2	980
54	T	29	281		SEMIN ARBOR	2	200
55	T	29	288		SEMINATIVO	2	400
56	F	29	365	2	Cat.D/4		
		41	872	1			
		41	37	2			
57	T	29	385		SEMINATIVO	1	840
58	T	29	386		SEMIN ARBOR	1	660
59	T	29	389		SEMIN ARBOR	1	320

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

60	T	29	397		SEMIN ARBOR	2	650
61	T	29	404		SEMIN ARBOR	1	480
62	T	29	405		CANNETO	U	120
63	T	29	406		SEMIN ARBOR	1	61
64	T	29	426		SEMINATIVO	2	480
65	T	29	471		SEMINATIVO	2	110
66	T	29	472		SEMINATIVO	2	360
67	T	29	672		SEMIN ARBOR	4	190
68	T	29	722		SEMIN IRRIG	2	230
69	T	29	740		VIGNETO	2	630
70	T	29	742		SEMINATIVO	1	1590
71	T	29	749		SEMINATIVO	2	300
72	T	29	767		SEMINATIVO	2	98
73	T	29	794		SEMINATIVO	2	1070
74	T	29	796		SEMINATIVO	2	140
75	T	29	815		SEMIN ARBOR	3	305
76	T	29	819		SEMINATIVO	2	60
77	T	29	894		SEMINATIVO	1	360
78	T	29	895		SEMINATIVO	1	340
79	T	29	917		SEMIN ARBOR	3	100
80	T	29	918		SEMIN ARBOR	3	100
81	T	29	1078		SEMINATIVO	2	296
82	T	29	1079		SEMINATIVO	2	469
83	T	29	1084		SEMIN ARBOR	3	104
84	T	29	1089		SEMIN ARBOR	3	36
85	T	29	1121		SEMINATIVO	1	4
86	T	29	1122		SEMINATIVO	1	2
87	T	29	1123		SEMINATIVO	1	18
88	T	29	1134		SEMIN ARBOR	3	214
89	T	29	1135		SEMIN ARBOR	3	15
90	T	29	1136		SEMIN ARBOR	3	1
91	T	29	1137		SEMIN ARBOR	3	257
92	T	29	1138		SEMIN ARBOR	3	18
93	T	29	1140		SEMINATIVO	2	4
94	T	29	1143		SEMIN ARBOR	2	3
95	T	29	1151		SEMINATIVO	2	62
96	T	29	1154		SEMINATIVO	3	23
97	T	29	1156		SEMINATIVO	3	5
98	T	29	1166		VIGNETO	2	236
99	T	29	1167		VIGNETO	2	94
100	T	29	1190		SEMINATIVO	1	216
101	T	29	1191		SEMINATIVO	1	19
102	T	29	1339		SEMIN ARBOR	3	38
103	T	29	1341		SEMIN ARBOR	3	533
104	F	29	1387	4	Cat. D/4		
105	F	29	1387	6	Cat. D/4		
106	T	29	1388		SEMINATIVO	2	413
107	T	29	1390		SEMIN ARBOR	2	1283

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

108	T	29	1392		SEMINATIVO	2	30
109	T	29	1394		SEMINATIVO	1	1064
110	T	29	1402		SEMINATIVO	2	11
111	T	29	1403		SEMINATIVO	1	366
112	T	29	1567		SEMINATIVO	1	76
113	T	29	1568		SEMINATIVO	1	284
114	T	29	1606		SEMIN ARBOR	4	443
115	T	29	1607		SEMIN ARBOR	4	17
116	T	29	1608		FABB RURALE		81
117	T	29	1609		FABB RURALE		39
118	F	29	1622		Cat.A/10	U	3 vani
119	T	29	1690		SEMIN ARBOR	2	6339
120	F	29	1701		Cat.F/2		
121	F	41	21	1	Cat.C/6	1	74 m2
122	F	41	21	4	Cat.A/3	1	3,5 vani
123	F	41	21	5	Cat.A/3	1	3,5 vani
124	F	41	21	6	Cat.A/3	1	7 vani
125	F	41	21	7	Cat.A/3	1	4 vani
126	T	41	27		SEMINATIVO	1	125
127	T	41	28		SEMINATIVO	1	820
128	T	41	33		PASCOLO ARB	2	815
129	T	41	35		PASCOLO	1	190
130	T	41	39		PASCOLO ARB	1	6504
131	T	41	52		SEMINATIVO	2	2530
132	T	41	94		SEMIN ARBOR	3	180
133	T	41	95		SEMINATIVO	2	310
134	T	41	96		SEMIN ARBOR	2	180
135	T	41	97		SEMINATIVO	2	74
136	T	41	364		SEMIN ARBOR	4	1490
137	T	41	462		SEMINATIVO	2	130
138	T	41	587		SEMINATIVO	2	500
139	T	41	611		SEMIN ARBOR	2	140
140	T	41	756		SEMINATIVO	3	1075
141	T	41	758		SEMIN ARBOR	4	2207
142	T	41	871		SEMINATIVO	1	1039
143	T	41	873		SEMINATIVO	1	375
144	T	41	875		SEMINATIVO	1	198
145	T	41	884		AREA RURALE		144
146	T	41	887		SEMIN ARBOR	2	2879
147	T	41	889		BOSCO CEDUO	1	491
148	T	41	912		AREA RURALE		40

Dallo studio delle caratteristiche di funzionalità e di pertinenzialità che differenziano i vari beni, tutti ubicati in Comune di Caramanico Terme, nel centro abitato, o nelle immediate vicinanze di esso si è ritenuto opportuno procedere con la formazione di due lotti, più precisamente:

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “xxxxxxxx” - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –  
 Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
 Relazione di Stima beni immobili  
 Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D’ANNUNTIIS

**Lotto n° 1** – Complesso delle xxxxxxxxxxxxxxxx (PE), con gli ambienti di terapia, il sovrastante Hotel xxxxxxxx e varie pertinenze dirette ed indirette, tra cui uffici, parcheggi pubblici e privati, varie particelle di terreno limitrofe, con differenti destinazioni tra cui quelle ospitanti le sorgenti di acque solfuree e termali;

**Lotto n° 2** – Centro xxxxxxxxxxxx (PE), con hotel, ristorante, locali termali denominato "xxxxxxxx", con e aree annesse o circostanti.

## **2. LOTTO N° 1 – Complesso delle xxxxx e Hotel xxxxxx in Caramanico Terme (PE), con altri beni pertinenziali.**

### **2.1. Descrizione e individuazione dei beni del Lotto 1:**

Il lotto n° 1 è costituito essenzialmente da un complesso di immobili che compongono il centro termale ed alberghiero, sito in Caramanico Terme (TE), in pieno centro abitato, in prossimità del viale Roma e via della Libertà (o Via Torre Alta), adiacente all'area protetta denominata Valle dell'Orfento, insistente su un'area scoperta dalla forma triangolare la quale ne costituisce il parco con percorsi che connettono i vari livelli del complesso immobiliare.

Ad essi si aggiungono altri beni dislocati nelle prossimità, con varie destinazioni, tra cui un fabbricato di vecchia costruzione, parcheggi connessi pedonalmente alle terme; oltre ad aree che ospitano le sorgenti di acqua termale (acque solfuree "xx xxxxxx" e "xxxxxx", e l'acqua oligominerale "xxxxxxxx"), ed altre particelle di terreno, le quali nel loro complesso sono evidentemente attinenti da un punto di vista funzionale, con varie modalità, all'attività termale e ricettiva.

Vi sono altresì ulteriori aree, di varia tipologia, dislocate in zone limitrofe al complesso, ma che ne costituiscono parte integrante dal punto di vista funzionale.

Precisamente, seguendo la numerazione dall'inventario dei beni immobili, si ha:

#### **2.1.a Lotto n° 1\_ Bene n° 56**

Trattasi del complesso termale principale, il quale con un solo identificativo catastale (in quanto dotato di particelle di graffate), individua molteplici parti immobiliari:

**L'edificio termale principale** è costituito essenzialmente da tre corpi di fabbrica tra loro connessi, così suddivisi:

**56\_1 l'hotel Terme xxxxxx** realizzato per successivi ampliamenti e sopraelevazioni con vari collegamenti, i quali partendo dal nucleo originario del manufatto a corte, si estendono con le due ali rivolte verso la periferia est del paese;

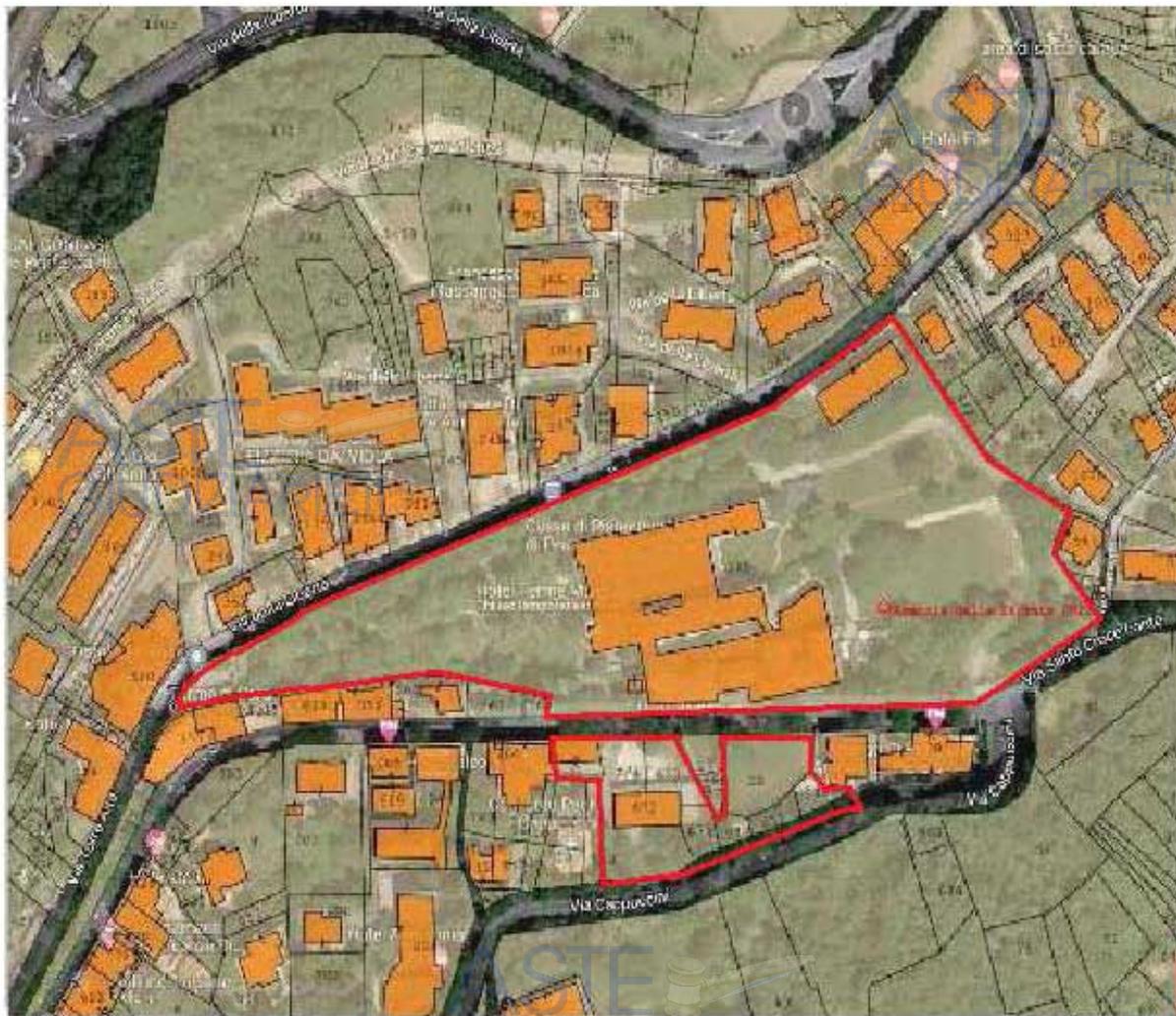


Figura 1 - Bene 56 - Inquadramento generale delle terme e delle pertinenze dirette.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "SXXXXXXXX" - G.D. Dott. Elio BONCRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
**Relazione di Stima beni immobili**  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS



Foto n° 1 - Ingresso alle xxxx e facciata principale.



Foto n° 2 - Ingresso alle xxxxe facciata principale.



Foto n° 3 - Hotel xxxxxx - Ala nord.



Foto n° 4 - Hotel xxxxx - Ala nord.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxx." - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS



Foto n° 5 - Hotel xxxxxx- Ala "xxxxxxx".



Foto n° 6 - Hotel xxxxxx - Ala "xxxxxxx".



Foto n° 7 - - Hotel xxxxxx - Ala "xxxxxxx".



Foto n° 8 - Hotel xxxxxx - Ala "xxxxx" lato nord.



Foto n° 9 - Parco interno alle xxxxx



Foto n° 10 - Parco interno alle xxxxxx

**56\_2** i reparti fangoterapici ai quali nel tempo è stata aggiunta la nuova accettazione, una struttura moderna che con la sua posizione centrale nel parco, funge da cerniera a saldare le funzioni differenti che gli edifici ospitano: ricettiva, termale e sanitaria, mediante vari percorsi coperti, scoperti ed interrati.



Foto n° 11 - xxxxx - Nuova accettazione



Foto n° 12 - xxxxx - Nuova accettazione



Foto n° 13 - Palestra.



Foto n° 14 - Reparti fango terapeutici.



Foto n° 15 - Ambienti di disimpegno fra le terme e l'Hotel xxxxxxx



Foto n° 16 - Reparti di terapia.



Foto n° 17 - Ambienti di disimpegno fra le xxxxx e l'Hotel xxxxxxxx



Foto n° 18 - Ambienti di disimpegno fra le xxxxx e l'Hotel xxxxx.



Foto n° 19 - Ambienti di disimpegno fra le xxxx e l'Hotel xxxx



Foto n° 20 - Ambienti di disimpegno fra le xxxx e l'Hotel xxxxx.



Foto n° 21 - Camera dell'Hotel xxxxx



Foto n° 22 - Camera dell'Hotel xxxxx.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

**56\_3 Vecchia accettazione ed ex centro sanitario**, edificio isolato che affaccia sulla via della Libertà, in origine dedicato all'accettazione ora magazzino, distribuito su due livelli e collegato al fabbricato principale attraverso una serie di scalinate coperte che percorrono il parco. Attualmente versa in stato di abbandono ed in precarie condizioni di manutenzione. Presenta altresì la copertura in amianto che andrà bonificato secondo le vigenti normative in materia.



Foto n° 23 - Vecchia accettazione, esterno.



Foto n° 24 - Vecchia accettazione, interno piano terra.



Foto n° 25 - Vecchia accettazione, interno piano terra.



Foto n° 26 - Vecchia accettazione, interno piano primo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**56\_4 Serbatoi e le vasche di decantazione fanghi, e i serbatoi per le acque sulfuree,** (Foglio 41 p.la 37, graffati in catasto), questi ultimi costruiti a monte delle terme su Viale Roma, ma connessi con gli impianti termali.



Foto n° 27 -Fontana della xxxxxxx.



Foto n° 28 - Serbatoio di decantazione acque sulfuree

**56\_5 Locali tecnici per gruppo elettrogeno e compressore** (Foglio 41 p.la 872, graffata in catasto), questi ultimi collocati a monte delle terme su Viale Roma, parte integrante di un insieme di beni, di cui al punto che segue.



Foto n° 29 - Locali tecnici.



Foto n° 30 - Copertura dei locali tecnici, adibita a parcheggio.

I **dati catastali** che individuano le porzioni immobiliari del bene 56, sono i seguenti:

Bene	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classam.	Consist.	Rendita
56	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME (PE) VIA TORRE ALTA n. 1 Piano S2-3	29	365	2	Cat.D/4		Euro: 122.710,00
			graffata con	41	872	1			
			graffata con	41	37	2			

**Le consistenze** del bene 56, sono le seguenti:

Corpo di fabbrica	superficie lorda mq
Hotel Terme xxxxxx aree varie per ricettività	1.200
Hotel Terme xxxxxx "ala nord"	320
Hotel Terme xxxxxxxxxxxx ala "xxxxx"	310
Hotel Terme xxxx "xxxxxxxxx"	.120
Hotel Terme xxxxxx ala "xxxxxx"	1.290
Locali tecnologici	550
Vasca di decantazione fanghi e sebatoi	275
Serbatoi di acqua solfurea (fg 41 p. 37)	70
Locali tecnici e magazzino (fg 41 p. 872)	280
Reparti termali	2.830
Reparti termali	550
Reparti fangoterapici	2.110
Reparti fangoterapici (nuova accettazione)	300
Solarium	300
Vecchia accettazione	800
Aree esterne a giardino (fg 29 p.365)	19.200
Aree esterne sorgente (fg 41 p.37)	700



### **2.1.b Lotto n° 1\_ Beni nn° 123-124-125-126-127-139-142-143-144-145.**

**Locali destinati ad uffici (cosiddetta "palazzina rossa"), e parcheggio privato,** posti anch'essi in adiacenza alla via Roma, e prossimi con l'edificio termale. Gli uffici, suddivisi in tre unità autonome, con un sottotetto e una autorimessa su Viale Roma, sono in precario stato di manutenzione, e costituiscono un intero fabbricato a cortina di antica costruzione. Presentano accesso pedonale dalla via pubblica, mentre nella parte retrostante hanno un'ampia zona a parcheggio privato, fruibile dalla clientela dell'Hotel xxxxxx, con accesso carrabile dalla via pubblica posta a monte. Il parcheggio è poi direttamente connesso con l'edificio termale mediante un percorso pedonale a tunnel posto sotto il Viale Roma.



Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – "xxxxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS



Foto n° 31- "xxxxxxxxx" destinata ad uffici, prospetto su Viale Roma



Foto n° 32 - Retro della palazzina uffici, con l'area a parcheggio privato, e a destra la tettoia di ingresso al tunnel sotterraneo che conduce all'Hotel xxxxxxxx



Foto n° 33 - Ingresso ai locali ufficio al piano terra.



Foto n° 34 -Locali ufficio al piano terra.



Foto n° 35 - Locali ufficio al piano primo.



Foto n° 36 - Locali sottotetto.



Foto n° 37- Ingresso carrabile al parcheggio privato



Foto n° 38 - Parcheggio privato.



Foto n° 39 - Parcheggio privato.



Foto n° 40 - Parcheggio privato.

I **dati catastali** che individuano le porzioni immobiliari dei beni nn° 123-124-125-126-127-139-142-143-144-145, sono i seguenti:

Bene	Cat	Titolarità	Ubicazione	Fg	Part	Sub	Class.	Cons.	Rendita	Partita
121	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE) VIALE ROMA Piano T	41	21	1	Cat.C/6	1	74 m2	Euro: 122,30
123	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE) VIALE ROMA Piano T	41	21	5	Cat.A/3	3,5 vani	Euro: 180,76	
124	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE) VIALE ROMA Piano 1	41	21	6	Cat.A/3	7 vani	Euro: 361,52	
125	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE) VIALE ROMA Piano 1 - 2	41	21	7	Cat.A/3	4 vani	Euro: 206,58	
126	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	27		SEMIN.	125	R.D. Euro: 0,26	R.A. Euro: 0,36

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Assiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

127	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	28		SEMINATIVO	820	R.D. Euro: 1,69	R.A. Euro: 2,33
139	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	611		SEMIN AR.	140	R.D. Euro: 0,22	R.A. Euro: 0,51
142	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	871		SEMINATIVO	1039	R.D. Euro: 2,15	R.A. Euro: 2,95
143	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	873		SEMINATIVO	375	R.D. Euro: 0,77	R.A. Euro: 1,07
144	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	875		SEMINATIVO	198	R.D. Euro: 0,41	R.A. Euro: 0,56
145	T	Proprieta'	CARAMANICO TERME(PE)	41	884		AREA RUR.	144	R.D. Euro:	R.A. Euro:

Le consistenze dei beni nn° 123-124-125-126-127-139-142-143-144-145, sono le seguenti:

Descrizione:	mq
Autorimessa al piano T	30
Ufficio al piano T	47
Ufficio al piano 1	99
Ufficio al piano 1	32
Sottotetto al piano 2	80
Aree scoperte per parcheggi e percorsi	2.911

Nota: La superficie reale dell'autorimessa (sub. 1 della particella 21) è pari mq 30 circa, mentre quella catastale (mq 74) si riferisce ad un obsoleto censimento dell'immobile e relativa planimetria, non rispondenti allo stato dei luoghi.

### 2.1.c Lotto n° 1 Beni nn° 67-68-79-80-83-84-95-96-97-102-103-114-115-116-117-120-128-129-132-133-134-135-136-137-138-148.

Trattasi di 26 particelle di terreno con sorgenti di acque termali, poste nelle aree a monte e a breve distanza dall'edificio termale principale, tutte in prossimità dell'antico nucleo urbano di S. Croce, posto a breve distanza dell'edificio termale. Tra esse è compresa anche una porzione di fabbricato in pietra di antica costruzione in stato di abbandono. Le sorgenti sono denominate "xxxxxxx", "xxxxx", "xxxxxxx", e sono la prima di acqua solfurea e le altre tipo oligominerale, sulle stesse aree sono state realizzate opere edili ed impiantistiche finalizzate alla captazione e l'utilizzo delle acque estratte, opportunamente e direttamente connesse con le strutture termali, ovviamente previ opportuni sistemi di regimentazione e regolazione ai fini terapeutici.

Tuttavia si rileva che tali aree sono "beni indisponibili", e allo stato attuale, è in corso presso la Regione Abruzzo una nuova gara per la concessione di utilizzo delle varie sorgenti, le quali peraltro sono state poste nella disponibilità dell'Ente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 41- Fabbricato in abbandono.



Foto n° 42 - Aree delle sorgenti.



Foto n° 43 - Aree delle sorgenti.



Foto n° 44 - Struttura per la captazione acque solfuree.

I **dati catastali** che individuano le porzioni immobiliari dei vari che individuano le sorgenti sono i seguenti:

Bene	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	Part.	Classamento	Consist.	Rendita	
67	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	672	SEMIN ARBOR	190	R.D. Euro: 0,11	R.A. Euro: 0,54
68	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	722	SEMIN IRRIG	230	R.D. Euro: 0,48	R.A. Euro: 1,01
79	T	Livellario	CARAMANICO TERME(PE)	29	917	SEMIN ARBOR	100	R.D. Euro: 0,13	R.A. Euro: 0,34
80	T	Livellario	CARAMANICO TERME(PE)	29	918	SEMIN ARBOR	100	R.D. Euro: 0,13	R.A. Euro: 0,34
83	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1084	SEMIN ARBOR	104	R.D. Euro: 0,13	R.A. Euro: 0,35
84	T	Enfiteusi per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1089	SEMIN ARBOR	36	R.D. Euro: 0,05	R.A. Euro: 0,12

95	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1151	SEMINATIVO	62	R.D. Euro: 0,08	R.A. Euro: 0,16
96	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1154	SEMINATIVO	23	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,04
97	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1156	SEMINATIVO	5	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
102	T	Livellario	CARAMANICO TERME(PE)	29	1339	SEMIN ARBOR	38	R.D. Euro: 0,05	R.A. Euro: 0,13
103	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1341	SEMIN ARBOR	533	R.D. Euro: 0,69	R.A. Euro: 1,79
114	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1606	SEMIN ARBOR	443	R.D. Euro: 0,25	R.A. Euro: 1,26
115	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1607	SEMIN ARBOR	17	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,05
116	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1608	FABB RURALE	81	R.D. Euro:	R.A. Euro:
117	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1609	FABB RURALE	39	R.D. Euro:	R.A. Euro:
120	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE) VIA SANTA CROCE n. SNC Piano S1-T - 1	29	1701	Cat.F/2		Euro:	
128	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	33	PASCOLO ARB	815	R.D. Euro: 0,17	R.A. Euro: 0,13
129	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	35	PASCOLO	190	R.D. Euro: 0,08	R.A. Euro: 0,04
132	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	94	SEMIN ARBOR	180	R.D. Euro: 0,23	R.A. Euro: 0,60
133	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	95	SEMINATIVO	310	R.D. Euro: 0,40	R.A. Euro: 0,80
134	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	96	SEMIN ARBOR	180	R.D. Euro: 0,28	R.A. Euro: 0,65
135	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	97	SEMINATIVO	74	R.D. Euro: 0,10	R.A. Euro: 0,19
136	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	364	SEMIN ARBOR	1490	R.D. Euro: 0,85	R.A. Euro: 4,23
137	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	462	SEMINATIVO	130	R.D. Euro: 0,17	R.A. Euro: 0,34
138	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	587	SEMINATIVO	500	R.D. Euro: 0,65	R.A. Euro: 1,29
148	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	41	912	AREA RURALE	40	R.D. Euro:	R.A. Euro:

**Le consistenze** dei beni afferenti alle sorgenti termali, sono complessivamente mq 5.910 catastali. Tuttavia si rileva che vi sono altre particelle, talune facenti parte delle pertinenze delle opere di captazione delle acque, non in testa alla società fallita, per le quali, dai primi accertamenti svolti, pur essendo nella disponibilità della società fallita, si presume non siano stati definiti gli atti di acquisto, e per tali problematiche saranno necessari ulteriori approfondimenti tecnici.

Le aree hanno le seguenti destinazioni d'uso urbanistiche:

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3
41	21		B2 COMPLETAM	70				
29	672	190	B2 COMPLETAM	114	G12 VINC DIF SORG	54		

29	722	230	B2 COMPLETAM	108	G12 VINC DIF SORG	122		
29	917	100					G10 CONSERV. AMB	100
29	918	100					G10 CONSERV. AMB	100
29	1084	104					G10 CONSERV. AMB	104
29	1089	36					G10 CONSERV. AMB	36
29	1151	62			G12 VINC DIF SORG	52	G2 ATT/SERV PUBB	10
29	1154	23			G12 VINC DIF SORG	10	G2 ATT/SERV PUBB	13
29	1156	5			G12 VINC DIF SORG	4	G2 ATT/SERV PUBB	1
29	1339	38	B2 COMPLETAM	22			G10 CONSERV. AMB	16
29	1341	533	B2 COMPLETAM	33			G10 CONSERV. AMB	500
29	1606	443			G12 VINC DIF SORG	443		
29	1607	17			G12 VINC DIF SORG	5	VIABILITA'	12
29	1608	81			G12 VINC DIF SORG	3	VIABILITA'	78
29	1609	39			G12 VINC DIF SORG	19	VIABILITA'	20
41	33	815					F1 VERD. PUB.ATTR	815
41	35	190					F1 VERD. PUB.ATTR	190
41	94	180			G12 VINC DIF SORG	148	F1 VERD. PUB.ATTR	32
41	95	310	B2 COMPLETAM	76	G12 VINC DIF SORG	234		
41	96	180			G12 VINC DIF SORG	180		
41	97	74			G12 VINC DIF SORG	74		
41	364	1490			G12 VINC DIF SORG	1397	VIABILITA'	94
41	462	130	B2 COMPLETAM	89	G12 VINC DIF SORG	41		
41	587	500	B2 COMPLETAM	76	G12 VINC DIF SORG	146	F1 VERD. PUB.ATTR	200
41	912	40			VIABILITA'	40		

### 2.1.d Lotto n° 1\_ Beni nn° 118 -119

**Parcheggio pubblico "xxxxxxx"** ampia area destinata a parcheggio pubblico in zona centrale, dotata di elevatori ad uso pubblico che consentono di raggiungere la sovrastante piazza, prossima alle terme. Esiste una Convenzione del 20/11/2008 tra il Comune di Caramanico e la società fallita per l'utilizzo pubblico delle aree. I cespiti si compongono anche di un locale ufficio posto a quota intermedia, tra il parcheggio e la sommità, attualmente ad uso della "Protezione Civile".





Figura 2 - Individuazione planimetrica del parcheggio pubblico "xxxxxx".



Foto n° 45 – parcheggio pubblico e ingresso agli ascensori.



Foto n° 46 – Ascensori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 47 - Vista sul parcheggio pubblico



Foto n° 48 - Locale ufficio.

I **dati catastali** che individuano le porzioni immobiliari dei beni nn° 118-119, sono i seguenti:

Bene	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg	Particella	Sub	Classam.	Consist.	Rendita
<b>118</b>	F	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO T. (PE) VIA MARTIRI CARAMANICHESI n. SNC Piano T-1	29	1622		Cat.A/10	3 vani	Euro: 650,74
<b>119</b>	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	1690		SEMIN ARBOR	6339	R.D. Euro: 9,82 R.A. Euro: 22,92

Le **consistenze** dei beni sono le seguenti, il parcheggio pubblico sviluppa mq 6.339 catastali, mentre l'ufficio sviluppa mq 60 lordi circa. La destinazione urbanistica dell'area è a "Parcheggio Pubblico Attrezzato" e "Viabilità".

### 2.1.e Lotto n° 1\_ Beni nn° 40-41-43-48

**Aree poste a valle delle Terme**, in località "xxxxxx", alcune occupate in parte dai serbatoi per la decantazione dei fanghi esausti, usati per le terapie.



Foto n° 49 - Aree in località "xxxxxx"



Foto n° 50 - Aree in località "xxxxxx"

I **dati catastali** che individuano le porzioni immobiliari dei beni nn° 40-41-43-48, sono i seguenti:

Bene	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consist.	Rendita	R.A. Euro:
40	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	46		VIGNETO	1090	5,63	3,94
41	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	47		VIGNETO	790	4,08	2,86
43	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	96		VIGNETO	1800	9,30	6,51
48	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	29	226		SEMINATIVO	1110	1,43	2,87

Le **consistenze** dei beni nn° 40-41-43-48 sono pari complessivamente mq 4.790 catastali.

Le destinazioni urbanistiche delle aree sono così suddivise:

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3
29	46	1090					F11 SERV. TERMALI	1090
29	47	790					F11 SERV. TERMALI	790
29	96	1800					F11 SERV. TERMALI	1800
29	226	1110					VIABILITA'	1110

### 2.1.f Lotto n° 1\_ Beni nn° 130-131-140-141-146-147.

**Altre aree poste a monte delle Terme** in direzione sud, non contigui tra loro e con varie caratteristiche.



Figura 3- Individuazione catastale delle particelle.

I dati catastali che individuano le porzioni immobiliari dei beni nn° 130-131-140-141-146-147, sono i seguenti:

Bene	Catasto	Titolariता	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Consist.	Rendita	R.A. Euro:
130	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME (PE)	41	39	PASCOLO ARB	6504	R.D. Euro: 2,35	1,34
131	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME (PE)	41	52	SEMINATIVO	2530	R.D. Euro: 3,27	6,53
140	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME (PE)	41	756	SEMINATIVO	1075	R.D. Euro: 0,50	1,67
141	T	Livellario	CARAMANICO TERME (PE)	41	758	SEMIN ARBOR	2207	R.D. Euro: 1,25	6,27
146	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME (PE)	41	887	SEMIN ARBOR	2879	R.D. Euro: 4,46	10,41
147	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME (PE)	41	889	BOSCO CEDUO	491	R.D. Euro: 0,46	0,15

Le consistenze dei beni nn° 130-131-140-141-146-147, sono pari complessivamente a mq 15.686 catastali.

Le destinazioni urbanistiche delle aree sono così suddivise:

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq 1	Dest. Urb. 2	mq 2	Dest. Urb. 3	mq 3
----	-------	----	--------------	------	--------------	------	--------------	------

41	39	6504					F1 VERD. PUB.ATTR	6504
41	52	2530	B2 COMPLETAM	2530				
41	756	1075	B3 COMPLETAM	1059	G5 ATTREZZ. TEC	16		
41	758	2207	B2 COMPLETAM	135	B3 COMPLETAM	1734	E1 AGRICOLA	338
41	887	2879	B2 COMPLETAM	2879				
41	889	491	B2 COMPLETAM	491				

### 2.1.g Lotto n° 1 Beni dal n° 1 al n° 39.

Trattasi di n° 39 particelle di terreno in località S. Paolo, poste a sud delle Terme, a costituire un insieme di aree tra loro contigue, in prossimità dell'eliporto ubicato sulla Strada Regionale 487 che porta al centro abitato di Caramanico. Per la gran parte terreno acclive e boschivo, con presenza di tre fabbricati rurali in stato di abbandono, oltre alla presenza di una via pubblica che conduce alla località Decontra, con le aree interessate alla sede viaria e le opere accessorie, non frazionate in catasto e pertanto ovviamente non espropriate.

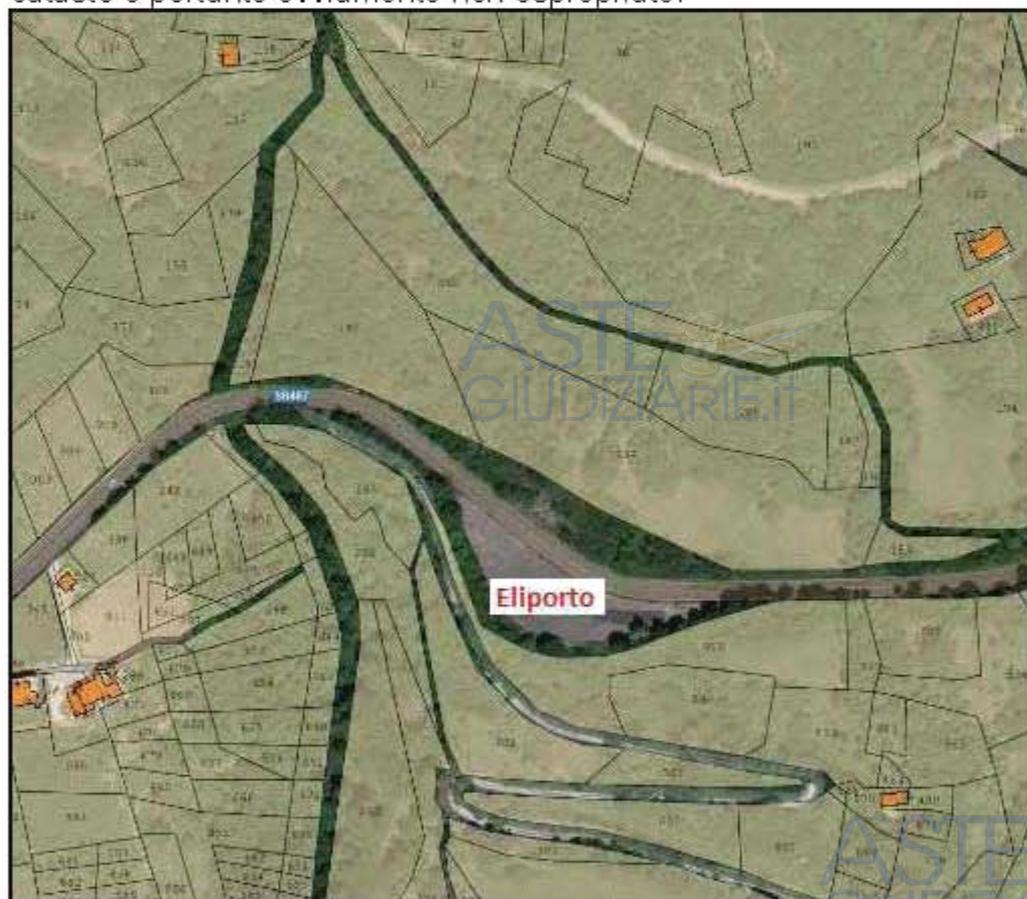


Figura 4 – Vista area satellitare su base catastale nella zona Eliporto, (zona S. Paolo).



Figura 5 – Indicazione delle aree circostanti l’eliporto (zona S. Paolo).



Foto n° 51- Aree viste dall’eliporto posto sulla Strada Regionale 487.



Foto n° 52 – Via Pubblica che conduce alla località Deontra, che attraversa le aree.



Foto n° 53 – Rudere posto in prossimità della Strada Regionale 487.



Foto n° 54 – Rudere posto in posizione centrale rispetto all'ampia area.



Foto n° 55 – Altro rudere posto in posizione centrale rispetto all'ampia area.



Foto n° 56 –Aree in gran parte occupate da essenze arboree.

I dati catastali che individuano le porzioni immobiliari dei beni dal n° 1 al n° 39 , sono i seguenti:

Bene	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Partic.	Classamento	Consist.	Rendita	
01	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	96	SEMINATIVO	13030	R.D. Euro: 6,06	R.A. Euro: 20,19
02	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	97	SEMINATIVO	680	R.D. Euro: 0,32	R.A. Euro: 1,05
03	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	98	SEMINATIVO	4090	R.D. Euro: 1,90	R.A. Euro: 6,34
04	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	99	PASCOLO ARB	34340	R.D. Euro: 7,09	R.A. Euro: 5,32
05	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	100	PASCOLO ARB	18460	R.D. Euro: 6,67	R.A. Euro: 3,81
06	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	101	PASCOLO	1250	R.D. Euro: 0,26	R.A. Euro: 0,13
07	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	102	SEMINATIVO	6880	R.D. Euro: 8,88	R.A. Euro: 17,77
08	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	103	FABB DIRUTO	290	R.D. Euro:	R.A. Euro:
09	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	131	SEMINATIVO	1520	R.D. Euro: 0,71	R.A. Euro: 2,36

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “XXXXXXXXXXXX” – G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

10	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	135	SEMINATIVO	1320	R.D. Euro: 0,61	R.A. Euro: 2,05
11	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	148	SEMINATIVO	2210	R.D. Euro: 0,46	R.A. Euro: 3,42
12	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	179	PASCOLO ARB	710	R.D. Euro: 0,15	R.A. Euro: 0,11
13	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	181	PASCOLO	775	R.D. Euro: 0,16	R.A. Euro: 0,08
14	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	182	QUERCETO	5405	R.D. Euro: 2,79	R.A. Euro: 0,84
15	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	184	SEMINATIVO	8710	R.D. Euro: 11,25	R.A. Euro: 22,49
16	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	186	QUERCETO	2990	R.D. Euro: 1,54	R.A. Euro: 0,46
17	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	187	SEMINATIVO	730	R.D. Euro: 0,94	R.A. Euro: 1,89
18	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	188	INCOLT PROD	290	R.D. Euro: 0,03	R.A. Euro: 0,01
19	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	194	SEMIN ARBOR	10660	R.D. Euro: 16,52	R.A. Euro: 38,54
20	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	195	PASCOLO ARB	525	R.D. Euro: 0,11	R.A. Euro: 0,08
21	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	196	PASCOLO	820	R.D. Euro: 0,17	R.A. Euro: 0,08
22	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	197	SEMINATIVO	2095	R.D. Euro: 0,97	R.A. Euro: 3,25
23	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	198	FABB DIRUTO	360	R.D. Euro:	R.A. Euro:
24	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	199	AREA RURALE	240	R.D. Euro:	R.A. Euro:
25	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	211	SEMINATIVO	5810	R.D. Euro: 1,20	R.A. Euro: 9,00
26	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	222	PASCOLO ARB	1815	R.D. Euro: 0,66	R.A. Euro: 0,37
27	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	293	SEMINATIVO	1440	R.D. Euro: 1,86	R.A. Euro: 3,72
28	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	301	PASCOLO ARB	2840	R.D. Euro: 1,03	R.A. Euro: 0,59
29	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	302	SEMIN ARBOR	900	R.D. Euro: 0,51	R.A. Euro: 2,56
30	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	304	VIGNETO	2280	R.D. Euro: 8,24	R.A. Euro: 6,48
31	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	313	SEMINATIVO	2280	R.D. Euro: 2,94	R.A. Euro: 5,89
32	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	315	SEMINATIVO	550	R.D. Euro: 0,26	R.A. Euro: 0,85
33	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	434	SEMINATIVO	1870	R.D. Euro: 0,87	R.A. Euro: 2,90
34	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	435	VIGNETO	2190	R.D. Euro: 7,92	R.A. Euro: 6,22
35	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	436	SEMINATIVO	760	R.D. Euro: 0,35	R.A. Euro: 1,18
36	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	437	PASCOLO ARB	1490	R.D. Euro: 0,31	R.A. Euro: 0,23
37	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	815	FABB RURALE	430	R.D. Euro:	R.A. Euro:
38	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	916	SEMIN ARBOR	4235	R.D. Euro: 5,47	R.A. Euro: 14,22
39	T	Proprieta' per 1/1	CARAMANICO TERME(PE)	19	917	SEMIN ARBOR	445	R.D. Euro: 0,57	R.A. Euro: 1,49

**Le consistenze** dei beni dal n° 1 al n° 39, ammontano complessivamente mq 147.715 catastali.

Le destinazioni urbanistiche delle aree sono così suddivise:

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3
19	96	13.030	EI AGRICOLA	12057	VIABILITÀ	973		
19	97	680	EI AGRICOLA	680				
19	98	4.090	EI AGRICOLA	4090				
19	99	34.340	EI AGRICOLA	31671	D3 TERM ESPANS	2588	A2 RISTR	81
19	100	18.460	EI AGRICOLA	17060	D3 TERM	1400		
19	101	1.250	EI AGRICOLA	1250				
19	102	6.880	EI AGRICOLA	1543	D3 TERM	5337		
19	103	290			D3 TERM	290		
19	131	1.520	EI AGRICOLA	955	VIABILITÀ	565		
19	135	1.320	EI AGRICOLA	494	A2 RISTR FRAZ	826		
19	148	2.210	EI AGRICOLA	2210				
19	179	710	EI AGRICOLA	710				
19	181	775	EI AGRICOLA	775				
19	182	5.405	EI AGRICOLA	5405				
19	184	8.710	EI AGRICOLA	8710				
19	186	2.990	EI AGRICOLA	2990				
19	187	730	EI AGRICOLA	730				
19	188	290	EI AGRICOLA	290				
19	194	10.660			D3 TERM	10660		
19	195	525			D3 TERM	525		
19	196	820	EI AGRICOLA	820				
19	197	2.095	D3 TERM	1691	A2 RISTR FRAZ	404		
19	198	360			A2 RISTR FRAZ	360		
19	199	240			A2 RISTR FRAZ	240		
19	211	5.810	EI AGRICOLA	5810				
19	222	1.815	EI AGRICOLA	1815				
19	293	1.440	EI AGRICOLA	1440				
19	301	2.840	EI AGRICOLA	2840				
19	302	900	EI AGRICOLA	900				
19	304	2.280	EI AGRICOLA	2280				
19	313	2.280	E3 VERDE	2280				
19	315	550	E3 VERDE	550				
19	434	1.870	EI AGRICOLA	1870				
19	435	2.190	EI AGRICOLA	2190				
19	436	760	EI AGRICOLA	760				
19	437	1.490	EI AGRICOLA	1490				
19	815	430			D3 TERM	430		
19	916	4.235	EI AGRICOLA	4235				
19	917	445	EI AGRICOLA	445				

## 2.2. Caratteristiche costruttive

Desunte dalla documentazione recuperata e dal sopralluoghi:

Edificio termale principale:

Fondazioni	Non rilevabili
Str. verticali:	strutture di vario tipo realizzate in varie epoche (sia in muratura portante nelle parti più antiche e e cemento armato nelle parti recenti).
Solai:	laterocemento
Copertura:	a tetto
Manto di copertura:	prevalentemente in laterizio
Pareti:	prevalentemente in intonaco
Pavimentazione interna:	vari tipi, sia ceramica che marmette.
Infissi interni:	legno tamburato insonorizzato
Infissi esterni:	alluminio e vetrocamera
Impianto elettrico:	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Impianto idrico:	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Impianto termico:	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Impianto condizionamento	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Area di pertinenza	corte esclusiva adibita a parco.
Condizioni generali:	necessitano interventi localizzati di manutenzione ordinaria e straordinaria per fenomeni di infiltrazioni

Edificio uffici (palazzina rossa):

Fondazioni	Non rilevabili
Str. verticali:	strutture portanti in pietra
Solai:	laterocemento
Copertura:	a tetto
Manto di copertura:	laterizio
Pareti:	intonaco
Pavimentazione interna:	vari tipi, sia ceramica che marmette.
Infissi interni:	legno
Infissi esterni:	finestre e persiane in legno
Impianto elettrico:	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Impianto idrico:	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Impianto termico:	presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile
Area di pertinenza	corte esclusiva retrostante (che costituisce porzione del parcheggio privato delle Terme)
Condizioni generali:	necessitano interventi manutenzione straordinaria per fenomeni di infiltrazioni ed eventuale consolidamento statico dei locali sottotetto

### 2.3. Stato di conservazione dei beni

I beni appartenenti ad epoche diverse, sono tutti inutilizzati dall'anno 2020, pertanto a quello che è il naturale degrado originato dal livello di vetustà e di usura, si aggiunge l'ulteriore decadimento dovuto allo stato di abbandono, testimoniato anche dalle numerose tracce rinvenute in loco della presenza, all'interno delle Terme, di animali selvatici (faine e presumibilmente altri roditori).

Ulteriore elemento importante da valutare è quello del deterioramento dei vari impianti tecnologici e di terapia, laddove la presenza di acque solfuree e fanghi, comunque presenti come residuali all'interno delle condotte, hanno ragionevolmente provocato delle corrosioni, le quali impongono, ai fini della nuova messa in funzione delle attività termali, l'effettuazione di interventi di radicale revisione e/o sostituzione degli stessi, e di adeguamento agli attuali standards di efficienza e sicurezza.

### 2.4. Diritti di proprietà:

Diritti di piena proprietà, per l'intera quota di 1/1, della ditta fallita "xxxxxxxxxxxxxxx xxx ." con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### 2.5. Provenienza dei beni.

Si rimanda alle attestazioni notarili in corso di effettuazione, da integrarsi alla presente relazione.

### 2.6. Confini degli immobili

Foglio	Particella	Confinanti
29	365	Confinante con particelle 957,922, 1619 e altre.
41	872	Confinante con particelle 871, 873, 875.
41	37	Confinante con particelle 35, 34, 93.
41	21	Confinante con particelle 871, 20, 764.
41	27	Confinante con particelle 875, 873, 611.
41	28	Confinante con particelle 25, 27, 611.
41	611	Confinante con particelle 27, 28, 884.
41	871	Confinante con particelle 872, 873, 875.
41	873	Confinante con particelle 871, 872, 875.
41	875	Confinante con particelle 873, 871, 27.
41	884	Confinante con particelle 611, 28, 668.
29	672	Confinante con particelle 722, via pubblica, 462 ( del Foglio 41)
29	722	Confinante con particelle 672, 674, 1701.
29	917	Confinante con particelle 1341 su due lati, 1087.
29	918	Confinante con particelle 917, 1341, 1433.
29	1084	Confinante con particelle 1341, 1089, 1085.
29	1089	Confinante con particelle 1341, 1084, 1088.
29	1151	Confinante con particelle 1789, 1150, 1159.
29	1154	Confinante con particelle 1156, 1151, 1160.
29	1156	Confinante con particelle 1154, 1792, 1160
29	1339	Confinante con particelle 1341 su tre lati e 1703
29	1341	Confinante con particelle 1083, 917, 1084
29	1606	Confinante con particelle 1609, 1434, 1604.
29	1607	Confinante con particelle 1605, 1608, 1609

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “xxxxxxxxxxxxxxx” - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

29	1608	Confinante con particelle 1608, 1609, 1606.
29	1609	Confinante con particelle 1608, 1606, 1607.
29	1701	Confinante con particelle 722, 674 su due lati.
41	33	Confinante con particelle 35, 32, 34.
41	35	Confinante con particelle 33, 37 su due lati.
41	94	Confinante con particelle 37 su tre lati.
41	95	Confinante con particelle 587, 37, 363.
41	96	Confinante con particelle 37 su quattro lati.
41	97	Confinante con particelle 37 su quattro lati.
41	364	Confinante con particelle 365, 1500, 156.
41	462	Confinante con particelle 363, 672, 814.
41	587	Confinante con particelle 95, 37, 586
41	912	Confinante con particelle 37, via S. Croce.
29	1690	Confinante con particelle 1689, 1805, 1686.
29	46	Confinante con particelle 44, 45, 47.
29	47	Confinante con particelle 6, 48, 46.
29	96	Confinante con particelle 733, 97, 50.
29	226	Confinante con particelle 1719, 342, 1347.
41	39	Confinante con particelle 686, strada comunale.
41	52	Confinante con particelle 889, 887, 79.
41	756	Confinante con particelle 758, 142, 757.
41	758	Confinante con particelle 756, 760, 759
41	887	Confinante con particelle 889, 52, 49.
41	889	Confinante con particelle 887, 52, 54.
19	96	Confinante con particelle 100, 101, 148.
19	97	Confinante con particelle 24, 728, 99.
19	98	Confinante con particelle 99 su due lati, 100.
19	99	Confinante con particelle 98, 22, 197.
19	100	Confinante con particelle 98, 102, 96
19	101	Confinante con particelle 131, 96, 92.
19	102	Confinante con particelle 100, 194, 196.
19	103	Confinante con particella 102 su quattro lati.
19	131	Confinante con particelle 101, 91, 92.
19	135	Confinante con particelle 99, 199, 198.
19	148	Confinante con particelle 96, 99, 94.
19	179	Confinante con particelle 137, 155, 176.
19	181	Confinante con particelle 182, 211.
19	182	Confinante con particelle 181, 184, 211
19	184	Confinante con particelle 186, 182, 187.
19	186	Confinante con particelle 187, 184, 211.
19	187	Confinante con particelle 186, 184, 188.
19	188	Confinante con particelle 184, 187.
19	194	Confinante con particelle 195, 815, 102.
19	195	Confinante con particelle 194, 102.
19	196	Confinante con particelle 102.
19	197	Confinante con particelle 198, 199, 135.
19	198	Confinante con particelle 199, 135, 197.
19	199	Confinante con particelle 135, 198, 197.
19	211	Confinante con particelle 182, 184, 186.
19	222	Confinante con particelle 293, 292, 294.
19	293	Confinante con particelle 222, strada Regionale.
19	301	Confinante con particelle 302, strada comunale su due lati.
19	302	Confinante con particelle 301, strada comunale su due lati.
19	304	Confinante con particelle 863, 916 su due lati.
19	313	Confinante con strada Regionale e strada comunale.
19	315	Confinante con strada Regionale e strada comunale.
19	434	Confinante con particelle 435, 436, 794.
19	435	Confinante con particelle 434, 436, 437.
19	436	Confinante con particelle 434, 435, 437.

19	437	Confinante con particelle 436, 427, 441.
19	815	Confinante con particelle 194, 102 su tre lati.
19	916	Confinante con particelle 304, 917, 863.
19	917	Confinante con particelle 916, 863, 305.

## 2.7. Regolarità amministrativa

Per il complesso delle Terme e le varie pertinenze, sono state rilasciate nel corso degli anni, un elevato numero di titoli edilizi, per i quali si fornisce un riepilogo generale degli stessi per cronologia inversa:

- **n. 4 del 13 marzo 2014** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ampliamento e potenziamento area benessere mediante riqualificazione dello stabilimento termale "xxxxxxxxx".
- **n. 18 del 26 luglio 2006** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione nuova accettazione e centro sanitario nello stabilimento termale "xxxxxxx" variante in c.o.
- **n. 19 del 15 novembre 2005** a nome della xxxxxxxxxxxxxxx per rifacimento complesso termale residenziale di via Torre Alta e ripristino recettività sottotetto seconda variante.
- **n. 7 del 14 giugno 2005** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione nuova accettazione e centro sanitario nello stabilimento termale "xxxxxxx".
- **n. 39 del 28 settembre 2004** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione vasca terapeutica coperta.
- **n. 51 del 12 novembre 2003** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione di unnuovo padiglione di riabilitazione termale.
- **n. 52 del 12 novembre 2003** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per rifacimento tetto complesso termale residenziale di via Torre Alta.
- **n. 35 del 24 agosto 1999** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la sistemazione del parco posteriore delle Terme in via Torre Alta, a modifica della sistemazione prevista nella **C. E. n. 16/1990** e successiva variante.
- **n. 3 del 10 febbraio 1993** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ampliamento e rivestimento del paramento esterno attuale dei locali tecnologici delle terme.
- **n. 16 del 1° aprile 1993** a nome della xxxxxxxxxxxxxxx per costruzione per scala ipogea e percorsi pedonali porticati nella corte termale posteriore.
- **n. 15 del 24 marzo 1992** a nome della xxxxxxxxxxxxxxx per variazione ubicazione e potenziamento delle vasche di maturazione del fango nell'area dello stabilimento termale.
- **n. 16 del 24 marzo 1992** a nome della xxxxxxxxxxxxxxx per per realizzazione nuova strada di accesso all'Albergo xxxxxxxxxxx e delle terme.
- **n. 35 del 19 settembre 1991** a nome della xxxxxxxxxxxxxxx per variante progetto ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato con annesso parcheggio, vasche di maturazione fanghi, giardino e locali tecnologici di cui alla c.e. n. 28/1989.
- **n. 37 dell'8 ottobre 1991** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per variante destinazione d'uso da vasche di maturazione fango a magazzino dell'opera di cui al progetto di ristrutturazione ed ampliamento in albergo termale di uno stabile con annessi parcheggi ecc.

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “xxxxxxxxxxxxx” – G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

- **n. 41 del 4 novembre 1991** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione sala ipogea e percorsi pedonali particolari.
- **n. 15 del 27 aprile 1990** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione struttura provvisoria per biglietteria e accettazione.
- **n. 16 del 27 aprile 1990** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per sistemazione del parco posteriore delle Terme.
- **n. 6 del 25 febbraio 1989** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione scale e percorsi antincendio.
- **n. 14 del 15 aprile 1989** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per variante alla costruzione di scale e percorsi antincendio in struttura metallica di cui alla c.e. n. 6/1989.
- **n. 21 del 18 maggio 1989** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per realizzazione parcheggio e sistema di risalita con ascensore inclinato.
- **n. 28 del 21 luglio 1989** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato con annesso parcheggio, vasche di maturazione fango, giardino e locali tecnologici. - **prot. 3861 del 27 agosto 1988**
- **n. 21 del 5 luglio 1988** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione parcheggio e torre di collegamento.
- **n. 6 del 13 aprile 1988** - **prot. 1422 n. 7 del 13 aprile 1988**
- **n. 9 del 30 marzo 1987** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per trasformazione del rustico esistente (ex centrale termica) in sala accettazione e ambulatori medici.
- **n. 22 del 13 ottobre 1987** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per variante al progetto di ristrutturazione delle terme. Rifacimento tetto della hall-ampliamento a copertura del terrazzo interno alla corte.
- **n. 23 del 13 ottobre 1987** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per recinzione del complesso termale.
- **prot. 595 del 4 marzo 1986**
- **prot. 3132 del 30 giugno 1986**
- **prot. 3133 del 30 giugno 1986**
- **n. 7 del 7 agosto 1986** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ristrutturazione e ampliamento dello stabilimento termale alberghiero.
- **n. 25 del 19 dicembre 1984** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per cambiamento di destinazione d'uso di parte del salone di attesa e visita medica annesso al complesso termale per adibirlo a P.E. di Bar.
- **n. 2 dell'8 giugno 1981** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per sistemazione esterna del complesso termale alberghiero e costruzione di un fabbricato per biglietteria-accettazione e attesa visita medica.
- **prot. 2872 del 22 giugno 1982**
- **n. 5 del 6 aprile 1981**
- **n. 6 del 6 aprile 1981**
- **n. 7 del 6 aprile 198**
- **n. 44 del 17 novembre 1980**
- **n. 6 del 31 maggio 1980** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione galleria di accesso alla dispensa e ristrutturazione zona inalatorio.
- **n. 14 del 2 aprile 1980**
- **n. 10 del 21 febbraio 1980**

- **n. 64 del 18 novembre 1978** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione di una galleria e di un locale seminterrato.
- **n. 16 del 24 maggio 1976** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione di un serbatoio per acqua solfurea e sistemazione della zona adiacente alla sorgente.
- **n. 39 del 19 dicembre 1975** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ammodernamento e sistemazione del fabbricato principale del complesso termale alberghiero.
- **n. 40 del 19 dicembre 1975** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per variante nella tamponatura e nella tramezzatura interna, nonché della destinazione da centrale termica in industria termale, al fabbricato autorizzato in precedenza.
- **n. 41 del 19 dicembre 1975** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per recinzione dell'area di pertinenza del complesso termale-alberghiero.
- **n. 4 del 1 marzo 1973** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ampliamento ed ammodernamento del complesso termale-alberghiero. Nuovo complesso fangoterapico e servizi.
- **n. 2 del 11 marzo 1972** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione centrale termica-officina e magazzini.
- **n. 3 del 1° luglio 1971** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per autorizzazione ad ampliare il complesso termale-alberghiero.
- **n. 2 del 3 luglio 1961** a nome della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per ampliamento e ammodernamento del complesso alberghiero denominato " xxxxxx xxxxxxxx.

E' stata presentata ai sensi della **legge n. 47/85** e successive modifiche, **domanda di sanatoria** in data **30 settembre 1986** protocollo **n. 4710**.

Inoltre sono state presentate le seguenti **DIA** e **SCIA**:

- **n. 11 del 24 febbraio 2010** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la sostituzione elevatore con ascensore per eliminazione barriere architettoniche.
- **n. 15 del 12 marzo 2010** a nome della xxxxxxxxxxx per la copertura uscita di sicurezza reparto fanghi e lavori di manutenzione straordinaria stabilimento termale "xxxxxxxxxxxxx.
- **n. 25 del 6 maggio 2008** a nome della xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per opere di manutenzione straordinaria posa di serbatoi - caldaie e vasche per idromassaggi.
- **n. 5 del 15 gennaio 2007** a nome della xxxxxxxxxxx per la sistemazione della cabina elettrica propedeutica al rinnovo delle apparecchiature.
- **n. 16 del 19 marzo 2007** a nome della xxxxxxxxxxx per la manutenzione straordinaria dello stabilimento termale.
- **n. 54 del 1° agosto 2007** a nome della xxxxxxxxxxx per la manutenzione straordinaria strada di accesso serbatoi termali.
- **n. 80 del 29 settembre 2005** a nome della xxxxxxxxxxx per la ristrutturazione 1° piano albergo xxxxxxx - xxxxxx. Variante alla DIA n. 2/2003.
- **n. 2 del 21 agosto 2004** a nome della xxxxxxxxxxx per la ristrutturazione 1° piano camere e sistemazione hall-reception albergo xxxxxxx.

### **CONFORMITÀ DEI BENI:**

Dalla disamina della copiosissima documentazione tecnica, si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i vari titoli edilizi rilasciati, con l'eccezione di alcune difformità relative a partizioni di alcuni spazi interni e ad alcune aperture, tuttavia si rileva che si tratta di discordanze che non incidono direttamente sui parametri urbanistici e pertanto sostanzialmente sempre sanabili per le vie ordinarie.

Analoghe sono le differenze riscontrate relativamente ai dati ed alle planimetrie catastali, e anche per esse sarà possibile procedere alla regolarizzazione catastale, che peraltro avrà lievi incidenze sulle rendite catastali.

### **AGIBILITÀ:**

Risultano rilasciati i seguenti **certificati di agibilità:**

- n. 7/1986 del 5 dicembre 1990.
- n. 22/1987 del 5 dicembre 1990.
- n. 8393 del 17 luglio 2006.
- n. 1206 dell'11 giugno 2007.

## ***2.8. Disponibilità dei beni ed altre particolarità da segnalare.***

Nei vari sopralluoghi effettuati, gli immobili erano nella piena disponibilità della curatela, con custode nominato dalla stessa.

Nelle more della procedura, le aree interessate alle sorgenti (tra cui alcune connesse oltre che funzionalmente, anche catastalmente alle terme) sono state formalmente restituite all'Ente Regionale, al fine di procedere all'assegnazione di una nuova concessione di utilizzo e captazione.

Dagli accessi presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti locativi ancora in essere per i vari immobili facenti parte del presente Lotto n° 1.

## ***2.9. Valutazione del lotto n. 1***

### ***2.9.a Premesse alla stima***

Criteri generali di riferimento:

Per la valutazione dell'edificio termale e le sue pertinenze dirette, è stato adottato il criterio di stima, basato sulla superficie commerciale delle varie parti che lo compongono, analizzando i presumibili costi di una realizzazione al nuovo di complesso immobiliare con le medesime caratteristiche generali.

Successivamente applicando un insieme di coefficienti di caratterizzazione, che sono relativi alle specifiche peculiarità tipologiche e funzionali delle singole parti architettoniche, è stato determinato un primo coefficiente complessivo di tipo intrinseco, tale da ragguagliare il valore ottenuto alle effettive caratteristiche dei beni.

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

In seguito sono stati applicati ulteriori coefficienti generali, attribuiti sulla base dei seguenti aspetti:

- la specifica vetustà (anno di edificazione) delle varie aree funzionali che compongono il complesso immobiliare;
- le condizioni di degrado dovute all'usura e allo stato di abbandono, ma anche all'obsolescenza degli impianti tecnologici, e di quelli termali che in questo ultimo caso assumono una notevole rilevanza economica, in quanto gli impianti e le apparecchiature a contatto con acque solfuree sono esposti a corrosioni e decadimento;
- la regolarizzazione amministrativa per quelle parti ove sono state rilevate difformità rispetto ai titoli edilizi e/o alla situazione censoria catastale.

Relativamente agli altri beni, in virtù della loro particolare eterogeneità, viene adottata una stima di tipo sintetica-comparativa, che comunque tiene conto di tutti gli aspetti caratterizzanti quali la dimensione, la tipologia, la destinazione, lo stato conservativo e amministrativo, oltre alla effettiva commerciabilità.

**- Stima del complesso termale basata sul valore del costo di sostituzione.**

Come precedentemente illustrato, in questo caso il procedimento di stima analitica basata sul valore di costo di sostituzione consiste nelle seguenti fasi:

- a) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- b) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- c) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

**- Stima dei terreni**

Dalla ricognizione effettuata sui prezzi di mercato di terreni edificabili a destinazione D-Termale, liberi da costruzioni e pronti per essere utilizzati, si rilevano nell'intorno dei valori medi di circa 15 / 25 €/mq, inversamente rapportati alle dimensioni dell'area.

Pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area si individua il più probabile valore unitario dei terreni edificabili, sulla base del quale di seguito si determina il Valore complessivo delle aree edificabili di proprietà di diretta pertinenza del Centro Termale, mentre per le aree destinate a viabilità, di estensione minima, si ritiene congruo un valore unitario di 0,05 €/mq.

Nella valutazione dei terreni si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alle loro ubicazione e collocazione urbanistica;
- delle caratteristiche intrinseche delle aree, con particolare riguardo alle loro dimensioni e alla loro conformazioni;

Quotazioni immobiliari

Per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, non essendo disponibili i valori per i terreni nell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Pescara, si è fatto riferimento ai prezzi di

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "XXXXXXXXXXXXXX" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

compravendita del locale mercato edilizio, apportando adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni e di tutte le altre condizioni estrinseche e intrinseche dei terreni, nonché alle potenzialità edificatorie espresse dalle aree in rapporto alla edificabilità fondiaria delle stesse.

### Valori Unitari

Con riferimento ai valori medi del locale mercato di seguito si determina il Valore Unitario da attribuire al bene per metro quadro di superficie territoriale in relazione alla Zona Omogenea di riferimento, come individuate dai certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Ufficio Tecnico del comune di Caramanico Terme :

Zona omogenea	€/mq
A2 RISTR FRAZ	€ 5,00
B2 COMPLETAM	€ 20,00
B3 COMPLETAM	€ 18,00
D2 TERMALE RISTR	€ 16,00
D3 TERM ESPANS	€ 15,00
E1 AGR.	€ 0,25
E3 VERDE	€ 0,25
F1 VERD. PUB.ATTR	€ 0,05
F11 SERV. TERMALI	€ 8,00
F6 PARC. ATTR	€ 8,00
F7 PARC PUB ATT	€ 0,05
G10 CONSERV. AMB	€ 0,10
G11 PARCO NAT.	€ 0,05
G12 VINC DIF SORG	€ 0,05
G2 ATT/SERV PUBB	€ 0,05
G5 ATTREZZ. TEC	€ 3,00
VIABILITA'	€ 0,05

### **2.9.b Valutazione del Lotton° 1\_ Bene N° 56\_ Complesso termale principale:**

Determinazione del valore al nuovo.

Corpo di fabbrica	superficie lorda mq	costo di costruzione per destinazione	valore al nuovo
Hotel Terme xxxxxx aree varie per ricettività	1.200	€ 2.500,00	€ 3.000.000,00
Hotel Terme xxxxxx ""	320	€ 2.500,00	€ 800.000,00
Hotel Terme xxxxxx ala ""	310	€ 2.500,00	€ 775.000,00
Hotel Terme xxxxxx ""	1.120	€ 2.500,00	€ 2.800.000,00
Hotel Terme xxxxxx ala ""	1.290	€ 2.500,00	€ 3.225.000,00
Locali tecnologici	550	€ 1.000,00	€ 550.000,00
Vasca di decantazione fanghi e seatoi	275	€ 1.000,00	€ 275.000,00
Seratoi di acqua solfurea (fg 41 p. 37)	70	€ 1.000,00	€ 70.000,00

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “xxxxxxxxxx.” - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

Locali tecnici e magazzino (fg 41 p. 872)	280	€ 1.250,00	€ 350.000,00
Reparti termali	2.830	€ 1.875,00	€ 5.306.250,00
Reparti termali	550	€ 1.875,00	€ 1.031.250,00
Reparti fangoterapici	2.110	€ 1.875,00	€ 3.956.250,00
Reparti fangoterapici (nuova accettazione)	300	€ 1.875,00	€ 562.500,00
Solarium	300	€ 750,00	€ 225.000,00
Vecchia accettazione	800	€ 1.000,00	€ 800.000,00
Aree scoperte a giardino (fg 29 p.365)	19.200	€ 18,00	€ 345.600,00
Aree esterne sorgente (fg 41 p.37)	700	€ 8,00	€ 5.600,00
Valore area per edificazione (fg 29 p.365)	24.000	--	€ 15,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 24.077.450,00</b>

Ai quali valori applicando i coefficienti di ragguglio riferiti alle specifiche peculiarità tipologiche, si ha:

Corpo di fabbrica	valore al nuovo	Coefficienti di ragguglio				totali parz.
		Qualità ambientali, vista/ orientamento	accessibilità/ parcheggi / servizi	Fungibilità dei beni	coeff. generale	
Hotel Terme xxxxxx aree varie per ricettività	€ 3.000.000,00	1	0,96	0,99	0,9504	2.851.200,00 €
Hotel Terme xxxxxx *	€ 800.000,00	0,99	0,96	0,98	0,931392	745.113,60 €
Hotel Terme xxxxxx ala ""	€ 775.000,00	0,98	0,96	0,85	0,79968	619.752,00 €
Hotel Terme xxxxxx ala ""	€ 2.800.000,00	1	0,96	1	0,96	2.688.000,00 €
Hotel Terme xxxxx ala ""	€ 3.225.000,00	0,98	0,96	0,98	0,921984	2.973.398,40 €
Locali tecnologici	€ 550.000,00	1	1	1	1	550.000,00 €
Vasca di decantazione fanghi e seatoi	€ 275.000,00	1	1	1	1	275.000,00 €
Seratoi di acqua solfurea (fg 41 p. 37)	€ 70.000,00	1	1	1	1	70.000,00 €
Locali tecnici e magazzino (fg 41 p. 872)	€ 350.000,00	1	1	1	1	350.000,00 €
Reparti termali	€ 5.306.250,00	0,95	0,96	0,98	0,89376	4.742.514,00 €
Reparti termali	€ 1.031.250,00	0,95	0,96	0,98	0,89376	921.690,00 €
Reparti fangoterapici	€ 3.956.250,00	0,95	0,96	0,98	0,89376	3.535.938,00 €
Reparti fangoterapici (nuova accettazione)	€ 562.500,00	1	0,96	1	0,96	540.000,00 €
Solarium	€ 225.000,00	0,95	0,95	0,95	0,857375	192.909,38 €
Vecchia accettazione	€ 800.000,00	0,95	0,9	0,9	0,7695	615.600,00 €
Aree scoperte a giardino (fg 29 p.365)	€ 345.600,00	0,95	0,8	0,85	0,646	223.257,60 €
Aree esterne sorgente (fg 41 p.37)	€ 5.600,00	0,95	0,8	0,8	0,608	3.404,80 €
Valore area per edificazione (fg 29 p.365)	€ 15,00					
<b>Totali</b>	<b>€ 24.077.450,00</b>					<b>21.897.777,78 €</b>

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” – G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

Applicando ulteriori coefficienti riferiti agli effetti temporali ed amministrativi si ha:

Corpo di fabbrica	età	anni di vetu_ sta	% di deprezz. per età	totali parz.	Obsole_ scenza degli impianti tecnol.	Condizioni di degrado e regolariz_ zazione amministra_ tiva	Valori parziali
Hotel Terme xxxxx aree varie per ricettività	1986	36	40	€ 1.140.480,00	1	0,99	€ 1.129.075,20
Hotel Terme xxxx ""	1986	36	40	€ 298.045,44	1	0,99	€ 295.064,99
Hotel Terme xxxx ala "xxx"	1986	36	40	€ 247.900,80	1	0,99	€ 245.421,79
Hotel Terme xxxxx ala "	2005	17	78	€ 2.096.640,00	1	0,99	€ 2.075.673,60
Hotel Terme xx ala ""	1975	47	10	€ 297.339,84	1	0,99	€ 294.366,44
Locali tecnologici	2008	14	84	€ 462.000,00	0,9	0,99	€ 411.642,00
Vasca di decantazione fanghi e sebatoi	2008	14	84	€ 231.000,00	0,9	0,99	€ 205.821,00
Serbatoi di acqua solfurea (fg 41 p. 37)	1976	46	12	€ 8.400,00	0,9	0,99	€ 7.484,40
Locali tecnici e magazzino (fg 41 p. 872)	2000	22	56	€ 196.000,00	0,9	0,85	€ 149.940,00
Reparti termali	1991	31	54	€ 2.560.957,56	0,92	0,97	€ 2.285.398,53
Reparti termali	2014	8	94	€ 866.388,60	0,92	0,97	€ 773.165,19
Reparti fangoterapici	1973	49	3	€ 106.078,14	0,92	0,97	€ 94.664,13
Reparti fangoterapici (nuova accettazione)	2005	17	82	€ 442.800,00	0,92	1	€ 407.376,00
Solarium	2005	17	82	€ 158.185,69	1	1	€ 158.185,69
Vecchia accettazione	1981	41	15	€ 92.340,00	0,9	0,75	€ 62.329,50
Aree scoperte a giardino (fg. 29 p.365)	1999	23	71	€ 158.512,90	1	1	€ 158.512,90
Aree esterne sorgente (fg. 41 p.37)	1976	46	13	€ 442,62	1	1	€ 442,62
Valore area per edificazione (fg. 29 p.365)							€ 360.000,00
<b>TOTALE bene n° 56</b>							<b>€ 9.114.563,97</b>

**2.9.c Valutazione del Lotto n° 1\_ Beni nn° 123-124-125-126-127-139-142-143-144-145.**

**Locali destinati ad uffici, e parcheggio privato:**

Viene adottata una stima di tipo sintetica-comparativa, che tiene conto di tutti gli aspetti caratterizzanti quali la dimensione, la tipologia, la destinazione, lo stato conservativo e amministrativo, oltre alla effettiva commerciabilità.

Descrizione:	mq	€/mq	valore
Box al piano T	30	€ 250,00	€ 7.500,00
Ufficio al piano T	47	€ 400,00	€ 18.800,00
Ufficio al piano 1	99	€ 400,00	€ 39.600,00
Ufficio al piano 1	32	€ 350,00	€ 11.200,00
Sottotetto al piano 2	80	€ 80,00	€ 6.400,00
Aree scoperte per parcheggi e percorsi	2.911	€ 10,00	€ 29.110,00
			<b>€ 112.610,00</b>

**2.9.d Valutazione del Lotto n° 1\_ Beni nn° 67-68-79-80-83-84-95-96-97-102-103-114-115-116-117-120-128-129-132-133-134-135-136-137-138-148.**

Trattasi di n° 26 particelle di terreno con sorgenti di acque termali, viene formulata la valutazione sulla base delle effettive destinazioni urbanistiche, apportando opportune riduzioni di valore sulla base delle effettive possibilità di utilizzo.

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3	€/mq_1	€/mq_2	€/mq_3	Valore finale
41	21		B2 COMPLETAM	70					€20,00			
29	672	190	B2 COMPLETAM	114	G12 VINC DIF SORG	54			€20,00	€ 0,05		€ 2.282,70
29	722	230	B2 COMPLETAM	108	G12 VINC DIF SORG	122			€20,00	€ 0,05		€ 2.166,10
29	917	100					G10 CONSERV. AMB	100			€ 0,10	€ 10,00
29	918	100					G10 CONSERV. AMB	100			€ 0,10	€ 10,00
29	1084	104					G10 CONSERV. AMB	104			€ 0,10	€ 10,40
29	1089	36					G10 CONSERV. AMB	36			€ 0,10	€ 3,60
29	1151	62			G12 VINC DIF SORG	52	G2 ATT/SERV PUBB	10		€ 0,05	€ 0,05	€ 3,10
29	1154	23			G12 VINC DIF SORG	10	G2 ATT/SERV PUBB	13		€ 0,05	€ 0,05	€ 1,15
29	1156	5			G12 VINC DIF SORG	4	G2 ATT/SERV PUBB	1		€ 0,05	€ 0,05	€ 0,25
29	1339	38	B2 COMPLETAM	22			G10 CONSERV. AMB	16	€20,00		€ 0,10	€ 441,60
29	1341	533	B2 COMPLETAM	33			G10 CONSERV. AMB	500	€20,00		€ 0,10	€ 710,00

29	1606	443			G12 VINC DIF SORG	443				€ 0,05		€ 22,15
29	1607	17			G12 VINC DIF SORG	5	VIABILITA'	12		€ 0,05	€ 0,05	€ 0,85
29	1608	81			G12 VINC DIF SORG	3	VIABILITA'	78		€ 0,05	€ 0,05	€ 4,05
29	1609	39			G12 VINC DIF SORG	19	VIABILITA'	20		€ 0,05	€ 0,05	€ 1,95
41	33	815					F1 VERD. PUB.ATTR	815			€ 00,5	€ 40,75
41	35	190					F1 VERD. PUB.ATTR	190			€ 0,05	€ 9,50
41	94	180			G12 VINC DIF SORG	148	F1 VERD. PUB.ATTR	32		€ 0,05	€ 0,05	€ 9,00
41	95	310	B2 COMPLETAM	76	G12 VINC DIF SORG	234			€ 20,00	€ 0,05		€ 1.531,70
41	96	180			G12 VINC DIF SORG	180				€ 0,05		€ 9,00
41	97	74			G12 VINC DIF SORG	74				€ 0,05		€ 3,70
41	364	1490			G12 VINC DIF SORG	1397	VIABILITA'	94		€ 0,05	€ 0,05	€ 74,55
41	462	130	B2 COMPLETAM	89	G12 VINC DIF SORG	41			€ 20,00	€ 0,05		€ 1.782,05
41	587	500	B2 COMPLETAM	76	G12 VINC DIF SORG	146	F1 VERD. PUB.ATTR	200	€ 20,00	€ 0,05	€ 0,05	€ 1.537,30
41	912	40			VIABILITA'	40				€ 0,05		€ 2,00
29	1701	Fabbricato in abbandono, valutato a corpo										€ 8.000,00
		<b>Totale valore beni nn° 67-68-79-80-83-84-95-96-97-102-103-114-115-116-117-120-128-129-132-133-134-135-136-137-138-148.</b>										<b>€ 18.667,45</b>

### 2.9.e Valutazione del Lotto n° 1\_ Beni nn° 118 -119

Parcheggio pubblico denominato "xxxxxx" di circa mq 6.339 e un locale ufficio di circa mq 60, vengono valutati complessivamente € 41.000,00.

### 2.9.f Valutazione del Lotto n° 1\_ Beni nn° 40-41-43-48

Aree poste a valle delle Terme , in località "xxxxxx", alcune occupate in parte dai serbatoi per la decantazione dei fanghi esausti, usati per le terapie termali, per un totale di mq 4.790 catastali.

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3	€/mq_1	€/mq_2	€/mq_3	Valore finale
29	46	1.090					F11 SERV. TERMALI	1090			€ 8,00	€ 8.720,00
29	47	790					F11 SERV. TERMALI	790			€ 8,00	€ 6.320,00
29	96	1.800					F11 SERV. TERMALI	1800			€ 8,00	€ 14.400,00
29	226	1.110					VIABILITA'	1110			€ 0,05	€ 55,50
											<b>Totale valore beni 40-41-43-48</b>	<b>€ 29.495,50</b>

## 2.9.g Valutazione del Lotto n° 1\_ Beni nn° 130-131-140-141-146-147.

Altre aree poste a monte delle Terme in direzione sud, non contigue per un totale di 15.686 mq catastali, trattasi di una superficie complessiva parcellizzata a cui corrisponde allo stato dei luoghi, una notevole frammentazione che inibisce la possibilità di una attuazione unitaria delle potenzialità di trasformazione.

FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3	€/mq_1	€/mq_2	€/mq_3	Valore finale
41	39	6.504					F1 VERD. PUB.ATTR	6504			€ 0,05	€ 325,20
41	52	2.530	B2 COMPL.	2530					€ 20,00			€ 50.600,00
41	756	1.075	B3 COMPL.	1059	G5 ATTR. TEC	16			€ 18,00	€ 3,00		€ 19.110,00
41	758	2.207	B2 COMPL.	135	B3 COMPL.	1734	E1 AGR.	338	€ 20,00	€18,00	€ 0,25	€ 33.996,50
41	887	2.879	B2 COMPL.	2879					€ 20,00			€ 57.580,00
41	889	491	B2 COMPL.	491					€ 20,00			€ 9.820,00
<b>Totale valore Beni nn° 130-131-140-141-146-147.</b>												<b>€ 171.431,70</b>

## 2.9.h Valutazione del Lotto n° 1\_ Beni dal n° 1 al n° 39.

Trattasi di n° 39 particelle di terreno in località S. Paolo, poste a sud delle Terme, a costituire un insieme di aree tra loro contigue per una superficie complessiva di mq 147.715, alle quali viene assegnato il valore specifico determinato sulla base delle specifiche destinazioni urbanistiche accertate.

Bene	FG	part.	Mq	Dest. Urb. 1	mq_1	Dest. Urb. 2	mq_2	Dest. Urb. 3	mq_3	€/mq_1	€/mq_2	€/mq_3	Valore finale
01	19	96	13.030	EI AGR.	12057	VIABILITÀ	973			€ 0,25	€ 0,05		€ 3.062,90
02	19	97	680	EI AGR.	680					€ 0,25			€ 170,00
03	19	98	4.090	EI AGR.	4090					€ 0,25			€ 1.022,50
04	19	99	34.340	EI AGR.	31671	D3 TERM ESPANS	2588	A2 RISTR	81	€ 0,25	€ 15,00	€ 5,00	€ 47.142,75
05	19	100	18.460	EI AGR.	17060	D3 TERM	1400			€ 0,25	€ 15,00		€ 25.265,00
06	19	101	1.250	EI AGR.	1250					€ 0,25			€ 312,50
07	19	102	6.880	EI AGR.	1543	D3 TERM	5337			€ 0,25	€ 15,00		€ 80.440,75
08	19	103	290			D3 TERM	290				€ 15,00		€ 4.350,00
09	19	131	1.520	EI AGR.	955	VIABILITÀ	565			€ 0,25	€ 0,05		€ 267,00
10	19	135	1.320	EI AGR.	494	A2 RISTR FRAZ	826			€ 0,25	€ 5,00		€ 4.253,50
11	19	148	2.210	EI AGR.	2210					€ 0,25			€ 552,50
12	19	179	710	EI AGR.	710					€ 0,25			€ 177,50

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

13	19	181	775	EI AGR.	775					€ 0,25		€ 193,75
14	19	182	5.405	EI AGR.	5405					€ 0,25		€ 1.351,25
15	19	184	8.710	EI AGR.	8710					€ 0,25		€ 2.177,50
16	19	186	2.990	EI AGR.	2990					€ 0,25		€ 747,50
17	19	187	730	EI AGR.	730					€ 0,25		€ 182,50
18	19	188	290	EI AGR.	290					€ 0,25		€ 72,50
19	19	194	10.660			D3 TERM	10.660				€ 15,00	€ 159.900,00
20	19	195	525			D3 TERM	525				€ 15,00	€ 7.875,00
21	19	196	820	EI AGR.	820					€ 0,25		€ 205,00
22	19	197	2.095	D3 TERM	1691	A2 RISTR FRAZ	404			€15,00	€ 5,00	€ 27.385,00
23	19	198	360			A2 RISTR FRAZ	360				€ 5,00	€ 1.800,00
24	19	199	240			A2 RISTR FRAZ	240				€ 5,00	€ 1.200,00
25	19	211	5.810	EI AGR.	5810					€ 0,25		€ 1.452,50
26	19	222	1.815	EI AGR.	1815					€ 0,25		€ 453,75
27	19	293	1.440	EI AGR.	1440					€ 0,25		€ 360,00
28	19	301	2.840	EI AGR.	2840					€ 0,25		€ 710,00
29	19	302	900	EI AGR.	900					€ 0,25		€ 225,00
30	19	304	2.280	EI AGR.	2280					€ 0,25		€ 570,00
31	19	313	2.280	E3 VERDE	2280					€ 0,25		€ 570,00
32	19	315	550	E3 VERDE	550					€ 0,25		€ 137,50
33	19	434	1.870	EI AGR.	1870					€ 0,25		€ 467,50
34	19	435	2.190	EI AGR.	2190					€ 0,25		€ 547,50
35	19	436	760	EI AGR.	760					€ 0,25		€ 190,00
36	19	437	1.490	EI AGR.	1490					€ 0,25		€ 372,50
37	19	815	430			D3 TERM	430				€ 15,00	€ 6.450,00
38	19	916	4.235	EI AGR.	4235					€ 0,25		€ 1.058,75
39	19	917	445	EI AGR.	445					€ 0,25		€ 111,25
<b>Totale</b>												<b>€ 383.783,15</b>

Riepilogo delle valutazioni a costituire il lotto n° 1

Descrizione :

Complesso Terme/Hotel xxx	€ 9.114.563,97
Uffici e parcheggi privati	€ 112.610,00
Aree attinenti alle sorgenti termali	€ 18.667,45
Parcheggio pubblico "xxxxx" e ufficio	€ 41.000,00
Aree in località "xxxxx"	€ 29.495,50
Aree a nord delle xxxx	€ 171.431,70
Aree in località "xxxx"	€ 383.783,19
<b>Totale valore del Lotto n° 1</b>	<b>€ 9.871.551,77</b>

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito agli scriventi dal Tribunale di Pescara;

- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, delle relative ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità ed effettiva collocabilità sul mercato, nonché dell'analisi dei dati di mercato rilevati e dei risultati dei conteggi istituiti;
- utilizzati due metodi di stima fondamentali (analitica e sintetica) previsti dalla dottrina dell'estimo per la determinazione del Valore di Mercato di beni di differente tipologia;
- stimato il più probabile valore commerciale degli immobili in esame, alla data odierna, restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato;

**In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni costituenti il lotto n° 1, per arrotondamento, è pari ad 9.871.600,00 (diconsi euro novemilioni ottocentosettantunomila seicento/00);**

Pescara, 23 settembre 2022

Gli ausiliari della curatela

arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

### 3. LOTTO N° 2 – Centro benessere "xxxxxx".

#### 3.1. Descrizione

Il lotto è costituito da una complessa e moderna struttura adibita a centro termale e alberghiero, sita alla località Santa Croce in Caramanico Terme, in prossimità del borgo di Caramanico e dal Centro Termale storico, e da alcuni terreni annessi alla struttura o posti nelle sue vicinanze.

L'edificio si distribuisce su quattro livelli fuori terra più il terraneo, che ospitano le funzioni legate alla ricezione (alloggi) ed alle attività ricreative ed uno seminterrato dove sono collocati gli ambienti termali. I locali tecnici sono seminterrati e quando visibili perfettamente integrati nel contesto ambientale.



Foto n° 57 - Ingresso carrabile principale.



Foto n° 58 - Ingresso pedonale al centro benessere.



Foto n° 59 - Locali tecnologici posti in prossimità dell'ingresso.



Foto n° 60 - Esterno lato sud, con gli affacci delle camere.



Foto n° 61 - Esterno lato ovest.



Foto n° 62 - Parcheggio interno



Foto n° 63 - Aree verdi circostanti.



Foto n° 64 - Piscina esterna.

Gli ambienti termali sono collocati nella parte posta a nord dell'edificio. Una sala illuminata da un'ampia vetrata, ospita le piscine e le attività fisioterapiche, direttamente collegate all'esterno con un'altra zona destinata alle attività acquatiche. A ridosso delle sale termali troviamo un'ampia hall che distribuisce i percorsi di accesso agli ambulatori e ai reparti termali dove sono collocate le sale inalatorie e nebulizzatorie, e il centro benessere con saune, palestre e zone relax .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 65 - Ambienti termali interni e piscina.

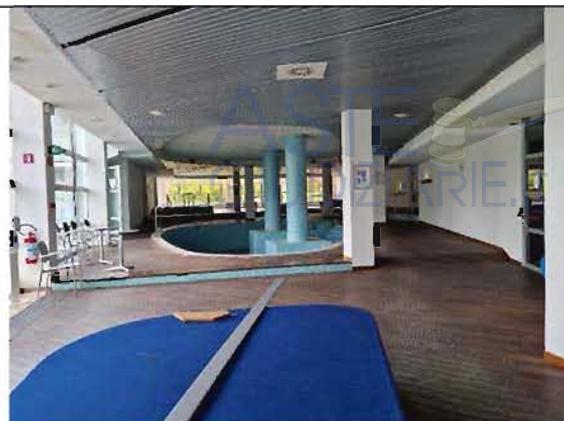


Foto n° 66 - Ambienti termali interni e piscina.

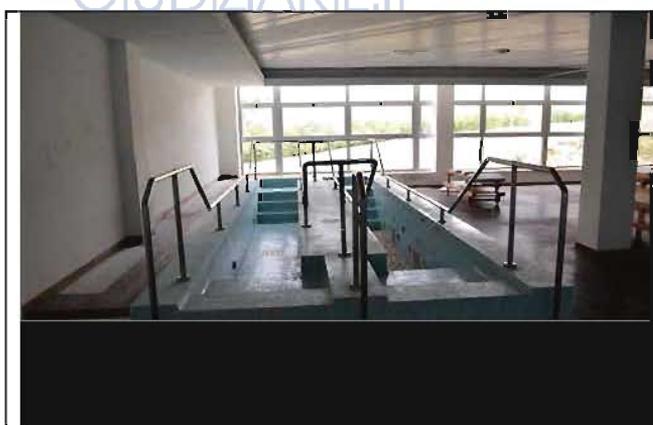


Foto n° 67 - Piscinetta per terapia.

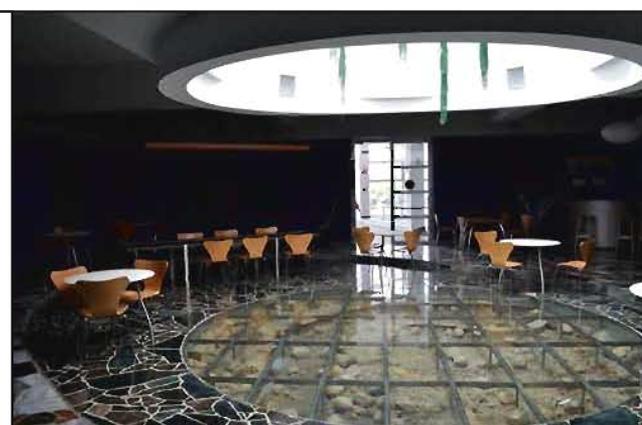


Foto n° 68 - Hall



Foto n° 69 - Interno.



Foto n° 70 - Reparti termali/centro benessere.



Foto n° 71 - Reparti termali/centro benessere.



Foto n° 72 - Reparti termali/centro benessere.



Foto n° 73 - Reparti termali/centro benessere.

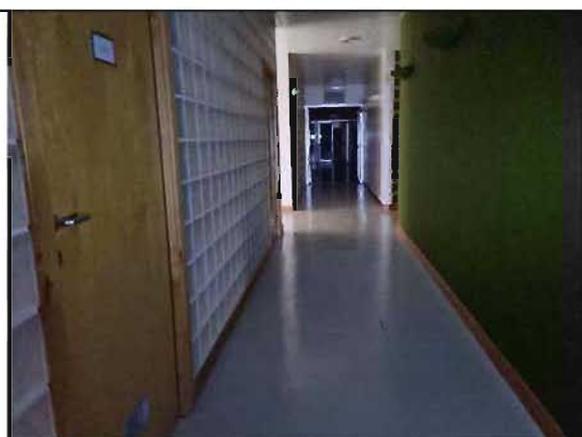


Foto n° 74 - Reparti termali/centro benessere.



Foto n° 75 - Sala di intrattenimento.

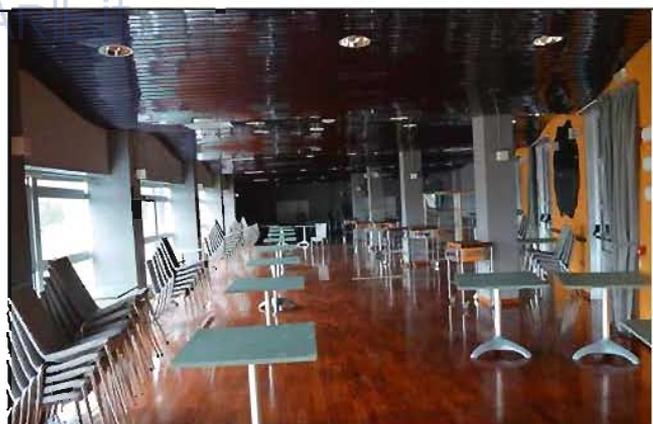


Foto n° 76 - Sala ristorante.



Foto n° 77 - Sala di intrattenimento.



Foto n° 78 - Sala di intrattenimento.



Foto n° 79 - Sala ristorante.



Foto n° 80 - Sala ristorante.

Posti a sud, nella parte retrostante dell'edificio ci sono gli ambienti dedicati alle attività di servizio: cucine, dispense, celle frigorifero, magazzini, locali per lo smaltimento dei rifiuti e quelli dedicati al personale, come spogliatoi e mensa.



Foto n° 81 - Cucina del ristorante.



Foto n° 82 - Locali di servizio.

Al livello superiore, corrispondente al piano terraneo, troviamo una spaziosa hall che dà accesso all'albergo, alla luminosa sala da pranzo e alle sale ricreative.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 83 – Hall di disimpegno alle camere dell'hotel



Foto n° 84 - Spazio di disimpegno alle camere dell'hotel

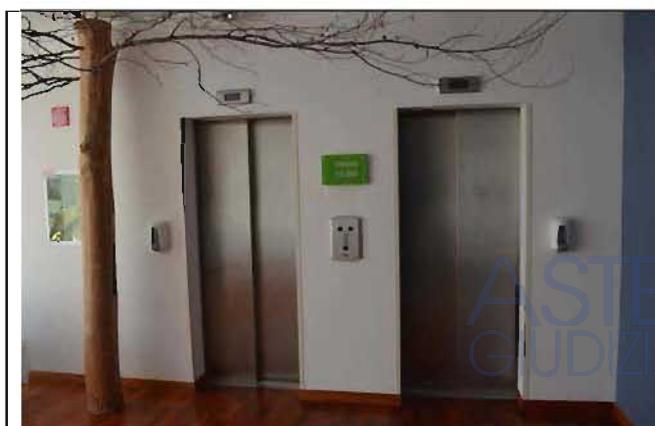


Foto n° 85- ascensori dell'Hotel



Foto n° 86 - Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 87- Camera



Foto n° 88 - Hall di disimpegno alle camere al piano.



Foto n° 89 - Altra hall di disimpegno.



Foto n° 90 - Terrazzo di copertura della sala da ristorante, accessibile.

Al primo piano sono dislocate venti camere tutte con servizi privati, alcune delle quali comunicanti, la sala colazione e i servizi di piano con accesso da una hall di piano che attraverso ampie vetrate si affaccia verso il declivio della collina posta a sud.

Le camere, nella parte di edificio esposta a nord, affacciano su un lastrico solare di ampie dimensioni, attrezzato con aiuole in muratura che disegnano spazi privati riservati a ogni camera. Tale lastrico costituisce copertura della sottostante sala ristorante.

Lo schema planimetrico si ripete pressoché identico nei piani superiori, secondo e terzo, dove per ciascun piano sono presenti ventiquattro camere tutte con servizi privati.

Infine al quarto piano, attraverso la hall di piano si passa al corridoio che conduce a quattro suite e a una sala lettura poste a sud e a un sottotetto adibito a locale tecnico posto a nord.

Sulla copertura in parte a falda in parte piana è presente impianto fotovoltaico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

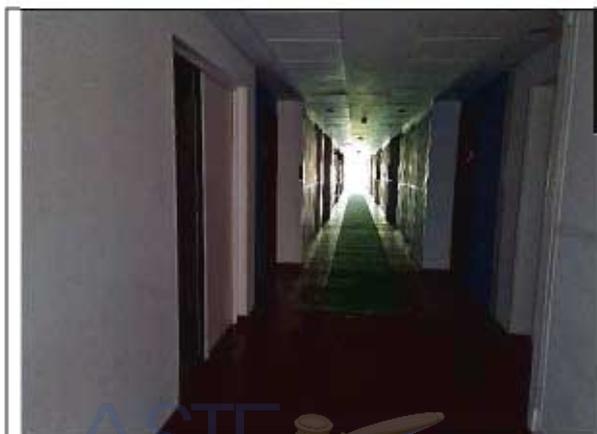


Foto n° 91 – Altre camere.



Foto n° 92 – Altre camere.

La struttura esternamente presenta vari materiali di rivestimento che caratterizzano e distinguono le differenti parti dell'organismo architettonico: il corpo di fabbrica principale in pietra Santafiora e intonaco, quelli accessori in alluminio, false facciate in pietra naturale posata in opera secondo disegno geometrico. Gli infissi sono in alluminio e vetro camera.



Foto n° 93 – Rivestimenti esterni.

Le finiture interne sono generalmente di pregio e si presentano in discreto stato, anche se necessitano opere di ordinaria manutenzione per ripristinare i danni dovuti all'inutilizzo e a fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche. Le pavimentazioni sono in parquet nelle camere e negli ambienti principali dell'albergo, gres e cemento industriale nei bagni e nelle zone di servizio.

Le zone termali sono rivestite in porfido, mosaico e pietra a "opera incerta".



Foto n° 94 – Pavimentazioni in parquet.



Foto n° 95 – Pavimenti in vari materiali lapidei.

A ovest, nella parte seminterrata posta in prossimità dell'ingresso carrabile, troviamo i locali tecnici: trattamento acque, trattamento aria, centrale termica, locale compressori, officina e cabina Enel. A est sotto l'ingresso principale troviamo un altro locale tecnico destinato al trattamento dell'aria.



Foto n° 96 – Locali tecnologici. – Sala ristorante.



Foto n° 97 – Locali tecnologici.

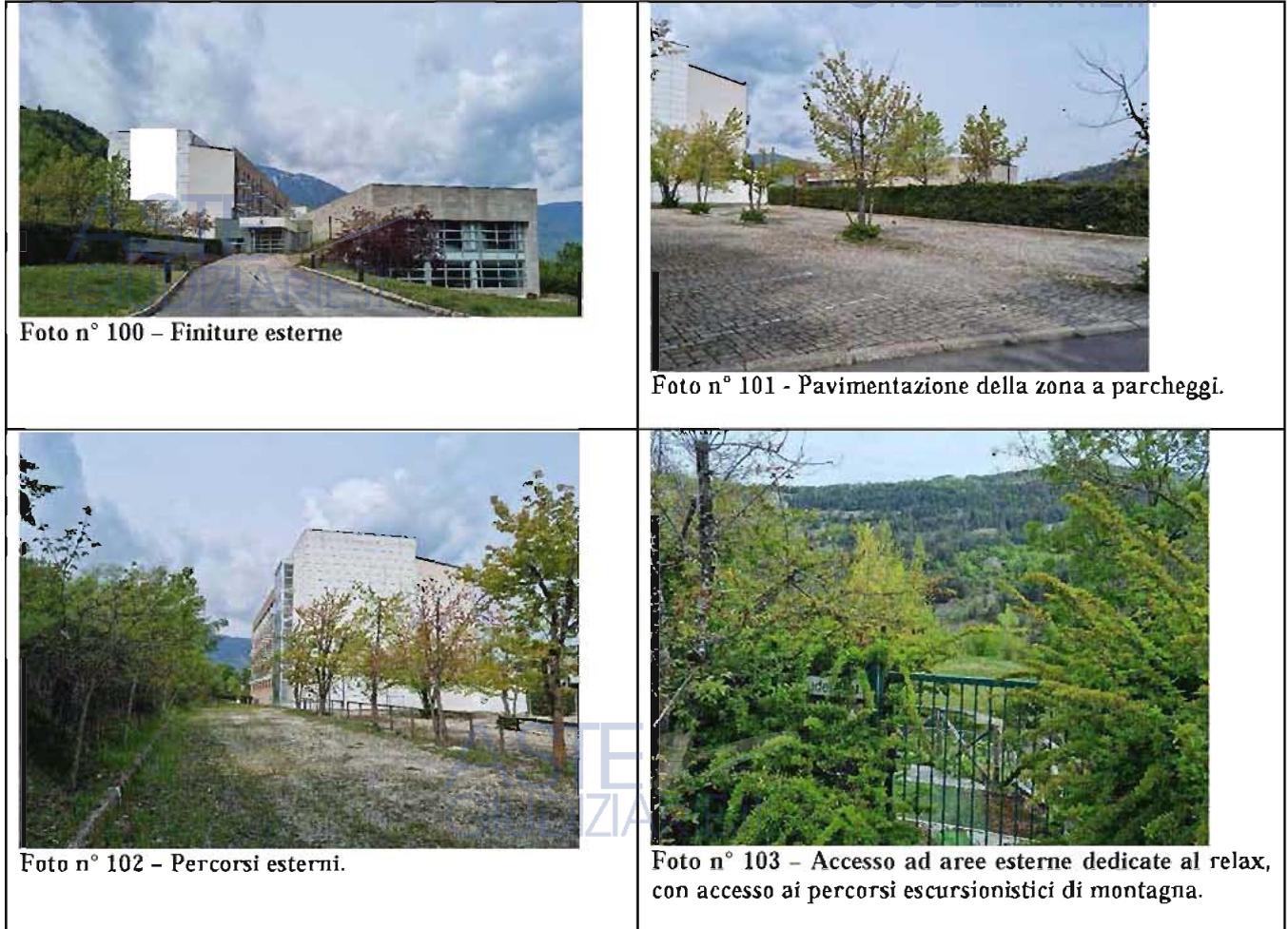


Foto n° 98 – Locali tecnologici.



Foto n° 99 – Locali tecnologici.

Esternamente il complesso è circondato da zone verdi attrezzate con camminamenti, zona termale esterna nella parte a nord con piscina direttamente collegata agli ambienti termali/centro benessere interni, e parcheggio nella parte a sud.



### 3.2. Caratteristiche costruttive

Desunte dalla documentazione recuperata e dal sopralluogo.

<b>Fondazioni</b>	<i>fondazione su pali di diametro e di lunghezza variabile e plinti di raccordo con la struttura orizzontale</i>
<b>Str. verticali:</b>	<i>struttura portante intelaiata in cemento armato, gettato in opera</i>
<b>Solai:</b>	<i>laterocemento</i>
<b>Copertura:</b>	<i>piana in laterocemento.</i>
<b>Manto di copertura:</b>	<i>prevalentemente in guaina bituminosa</i>
<b>Pareti:</b>	<i>in laterizio con rivestimento all'esterno in pietra locale e con finiture interne prevalentemente in intonaco</i>

<b>Pavimentazione interna:</b>	<i>principalmente parquet; gres e cemento industriale nelle aree di servizio</i>
<b>Infissi interni:</b>	<i>legno tamburato insonorizzato</i>
<b>Infissi esterni:</b>	<i>alluminio e vetrocamera</i>
<b>Impianto elettrico:</b>	<i>presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile</i>
<b>Impianto idrico:</b>	<i>presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile</i>
<b>Impianto termico:</b>	<i>presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile</i>
<b>Impianto condizionamento</b>	<i>presente - dichiarazione di conformità esistente non reperibile</i>
<b>Area di pertinenza</b>	<i>corte esclusiva intorno al fabbricato con parcheggio asservito posto a sud. Terreni in prossimità del Centro benessere e termale</i>
<b>Condizioni generali:</b>	-----

### **3.3. Stato di conservazione**

In sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che le condizioni generali dell'immobile, considerando la complessità e la dimensione dell'edificio, sono buone.

Dal punto di vista distributivo e funzionale si rileva un'efficiente organizzazione degli spazi, le finiture sono di pregio e non ordinarie; ad un esame visivo speditivo non sono rilevabili problemi di carattere statico, sono presenti diversi punti di infiltrazione e umidità dalle coperture come nella sala da pranzo al piano terra, quella della colazione al primo e mansarda che hanno provocato un ammaloramento degli intonaci e del parquet, e nella centrale tecnica dove si rilevano anche distacchi di intonaco.

Alcuni controsoffitti hanno ceduto dopo il passaggio di animali selvatici che si sono infiltrati nell'edificio. Nella zona termale si rilevano accumuli di sale negli ambienti di inalazione e nebulizzazione; nel locale tecnico di trattamento acque infiltrazione dal soffitto ha prodotto distacco dell'intonaco.

All'esterno, sul prospetto ovest, si evidenziano in corrispondenza della scala alcune scrostature sugli intonaci e sul pacchetto coibente.

La struttura, costruzione ventennale ora inutilizzata, è in discreto stato manutentivo; necessita però di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a causa dell'inutilizzo e delle infiltrazioni sopra descritte, nonché di importanti interventi manutentivi sugli impianti tecnologici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxx" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

### 3.4. Dati identificativi catastali attuali

Il complesso edilizio ricadente nel territorio del Comune di Caramanico Terme (PE) è come di seguito identificato in Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):

#### Lotto 2: Individuazione dei beni al Catasto Fabbricati

Bene N°	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Sup. catastale	rendite	
104	CARAMANICO TERME(PE) VIA SANTA CROCE n. SNC Piano S1	29	1387	4	Cat.D/4		Euro: 20658,00	
105	CARAMANICO TERME(PE) VIA SANTA CROCE n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4-5	29	1387	6	Cat.D/4		Euro: 96040,58	
		29	1387		EU	9.817 mq		
		29	1387	1				

I terreni facenti parte del Lotto 2, tutti ricadenti nel territorio del Comune di Caramanico Terme (PE), sono come di seguito identificati in Catasto Terreni:

#### Lotto 2: Individuazione dei beni al catasto terreni

Bene N°	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	rendite	
64	CARAMANICO TERME(PE)	29	426		SEMINATIVO	480	R.D. Euro: 0,62	R.A. Euro: 1,24
85	CARAMANICO TERME(PE)	29	1121		SEMINATIVO	4	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
86	CARAMANICO TERME(PE)	29	1122		SEMINATIVO	2	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
87	CARAMANICO TERME(PE)	29	1123		SEMINATIVO	18	R.D. Euro: 0,04	R.A. Euro: 0,05
90	CARAMANICO TERME(PE)	29	1136		SEMIN ARBOR	1	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
91	CARAMANICO TERME(PE)	29	1137		SEMIN ARBOR	257	R.D. Euro: 0,33	R.A. Euro: 0,86
92	CARAMANICO TERME(PE)	29	1138		SEMIN ARBOR	18	R.D. Euro: 0,02	R.A. Euro: 0,06
93	CARAMANICO TERME(PE)	29	1140		SEMINATIVO	4	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
94	CARAMANICO TERME(PE)	29	1143		SEMIN ARBOR	3	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
98	CARAMANICO TERME(PE)	29	1166		VIGNETO	236	R.D. Euro: 0,85	R.A. Euro: 0,67
99	CARAMANICO TERME(PE)	29	1167		VIGNETO	94	R.D. Euro: 0,34	R.A. Euro: 0,27
106	CARAMANICO TERME(PE)	29	1388		SEMINATIVO	413	R.D. Euro: 0,53	R.A. Euro: 1,07
107	CARAMANICO TERME(PE)	29	1390		SEMIN ARBOR	1283	R.D. Euro: 1,99	R.A. Euro: 4,64

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxxxx." - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

108	CARAMANICO TERME(PE)	29	1392		SEMINATIVO	30	R.D. Euro: 0,04	R.A. Euro: 0,08
109	CARAMANICO TERME(PE)	29	1394		SEMINATIVO	1064	R.D. Euro: 2,20	R.A. Euro: 3,02
110	CARAMANICO TERME(PE)	29	1402		SEMINATIVO	11	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,03
111	CARAMANICO TERME(PE)	29	1403		SEMINATIVO	366	R.D. Euro: 0,76	R.A. Euro: 1,04
42	CARAMANICO TERME(PE)	29	82		SEMINATIVO	690	R.D. Euro: 0,89	R.A. Euro: 1,78
44	CARAMANICO TERME(PE)	29	150		SEMINATIVO	360	R.D. Euro: 0,17	R.A. Euro: 0,56
45	CARAMANICO TERME(PE)	29	196		SEMIN ARBOR	160	R.D. Euro: 0,25	R.A. Euro: 0,58
46	CARAMANICO TERME(PE)	29	204		SEMINATIVO	1460	R.D. Euro: 1,89	R.A. Euro: 3,77
47	CARAMANICO TERME(PE)	29	216		SEMINATIVO	1880	R.D. Euro: 3,88	R.A. Euro: 5,34
49	CARAMANICO TERME(PE)	29	266		VIGNETO	970	R.D. Euro: 5,01	R.A. Euro: 3,51
50	CARAMANICO TERME(PE)	29	272		SEMINATIVO	420	R.D. Euro: 0,87	R.A. Euro: 1,19
51	CARAMANICO TERME(PE)	29	274		SEMINATIVO	1520	R.D. Euro: 3,14	R.A. Euro: 4,32
52	CARAMANICO TERME(PE)	29	278		PRATO	130	R.D. Euro: 0,23	R.A. Euro: 0,27
53	CARAMANICO TERME(PE)	29	280		SEMIN ARBOR	980	R.D. Euro: 1,52	R.A. Euro: 3,54
54	CARAMANICO TERME(PE)	29	281		SEMIN ARBOR	200	R.D. Euro: 0,31	R.A. Euro: 0,72
55	CARAMANICO TERME(PE)	29	288		SEMINATIVO	400	R.D. Euro: 0,52	R.A. Euro: 1,03
57	CARAMANICO TERME(PE)	29	385		SEMINATIVO	840	R.D. Euro: 1,74	R.A. Euro: 2,39
58	CARAMANICO TERME(PE)	29	386		SEMIN ARBOR	660	R.D. Euro: 1,36	R.A. Euro: 2,39
59	CARAMANICO TERME(PE)	29	389		SEMIN ARBOR	320	R.D. Euro: 0,66	R.A. Euro: 1,16
60	CARAMANICO TERME(PE)	29	397		SEMIN ARBOR	650	R.D. Euro: 1,01	R.A. Euro: 2,35
61	CARAMANICO TERME(PE)	29	404		SEMIN ARBOR	480	R.D. Euro: 0,99	R.A. Euro: 1,74
62	CARAMANICO TERME(PE)	29	405		CANNETO	120	R.D. Euro: 0,40	R.A. Euro: 0,15
63	CARAMANICO TERME(PE)	29	406		SEMIN ARBOR	61	R.D. Euro: 0,13	R.A. Euro: 0,22
65	CARAMANICO TERME(PE)	29	471		SEMINATIVO	110	R.D. Euro: 0,14	R.A. Euro: 0,28
66	CARAMANICO TERME(PE)	29	472		SEMINATIVO	360	R.D. Euro: 0,46	R.A. Euro: 0,93
69	CARAMANICO TERME(PE)	29	740		VIGNETO	630	R.D. Euro: 2,28	R.A. Euro: 1,79
70	CARAMANICO TERME(PE)	29	742		SEMINATIVO	1590	R.D. Euro: 3,28	R.A. Euro: 4,52
71	CARAMANICO TERME(PE)	29	749		SEMINATIVO	300	R.D. Euro: 0,39	R.A. Euro: 0,77
72	CARAMANICO TERME(PE)	29	767		SEMINATIVO	98	R.D. Euro: 0,13	R.A. Euro: 0,25
73	CARAMANICO TERME(PE)	29	794		SEMINATIVO	1070	R.D. Euro: 1,38	R.A. Euro: 2,76

74	CARAMANICO TERME(PE)	29	796	SEMINATIVO	140	R.D. Euro: 0,18	R.A. Euro: 0,36
75	CARAMANICO TERME(PE)	29	815	SEMIN ARBOR	305	R.D. Euro: 0,39	R.A. Euro: 1,02
76	CARAMANICO TERME(PE)	29	819	SEMINATIVO	60	R.D. Euro: 0,08	R.A. Euro: 0,15
77	CARAMANICO TERME(PE)	29	894	SEMINATIVO	360	R.D. Euro: 0,74	R.A. Euro: 1,02
78	CARAMANICO TERME(PE)	29	895	SEMINATIVO	340	R.D. Euro: 0,70	R.A. Euro: 0,97
81	CARAMANICO TERME(PE)	29	1078	SEMINATIVO	296	R.D. Euro: 0,38	R.A. Euro: 0,76
82	CARAMANICO TERME(PE)	29	1079	SEMINATIVO	469	R.D. Euro: 0,61	R.A. Euro: 1,21
88	CARAMANICO TERME(PE)	29	1134	SEMIN ARBOR	214	R.D. Euro: 0,28	R.A. Euro: 0,72
89	CARAMANICO TERME(PE)	29	1135	SEMIN ARBOR	15	R.D. Euro: 0,02	R.A. Euro: 0,05
100	CARAMANICO TERME(PE)	29	1190	SEMINATIVO	216	R.D. Euro: 0,45	R.A. Euro: 0,61
101	CARAMANICO TERME(PE)	29	1191	SEMINATIVO	19	R.D. Euro: 0,04	R.A. Euro: 0,05
112	CARAMANICO TERME(PE)	29	1567	SEMINATIVO	76	R.D. Euro: 0,16	R.A. Euro: 0,22
113	CARAMANICO TERME(PE)	29	1568	SEMINATIVO	284	R.D. Euro: 0,59	R.A. Euro: 0,81

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxx." - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS



Figura 6 - Stralcio planimetria catastale piano S1.



Figura 7- Stralcio planimetria catastale piano terra.

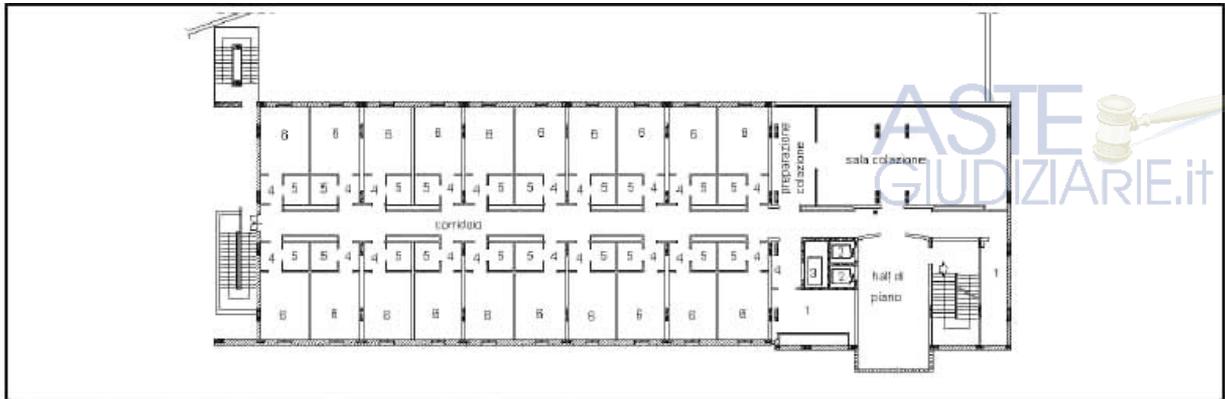


Figura 8 - Stralcio planimetria catastale piano primo.

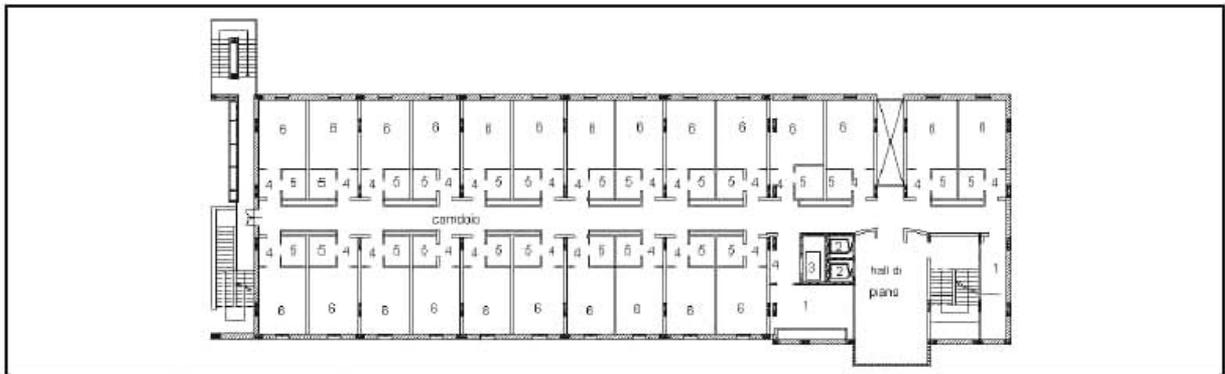


Figura 9 - Stralcio planimetria catastale piano secondo

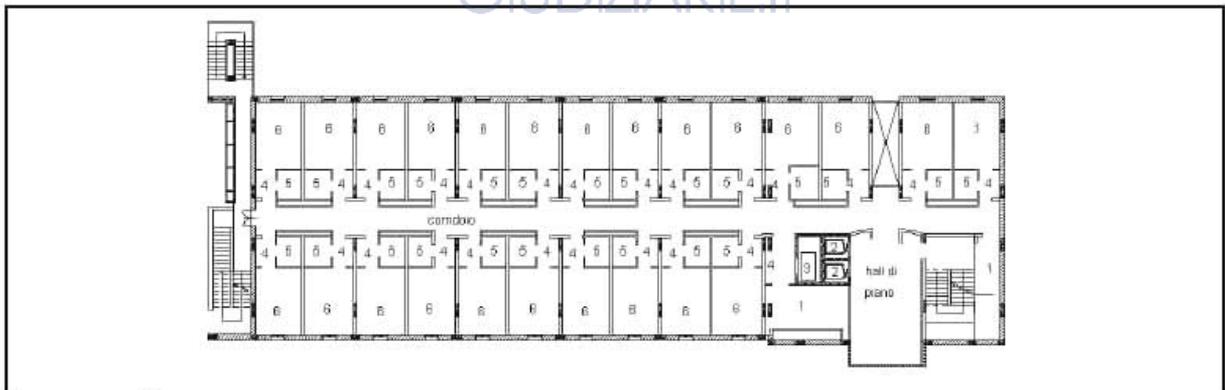


Figura 10 - Stralcio planimetria catastale piano terzo

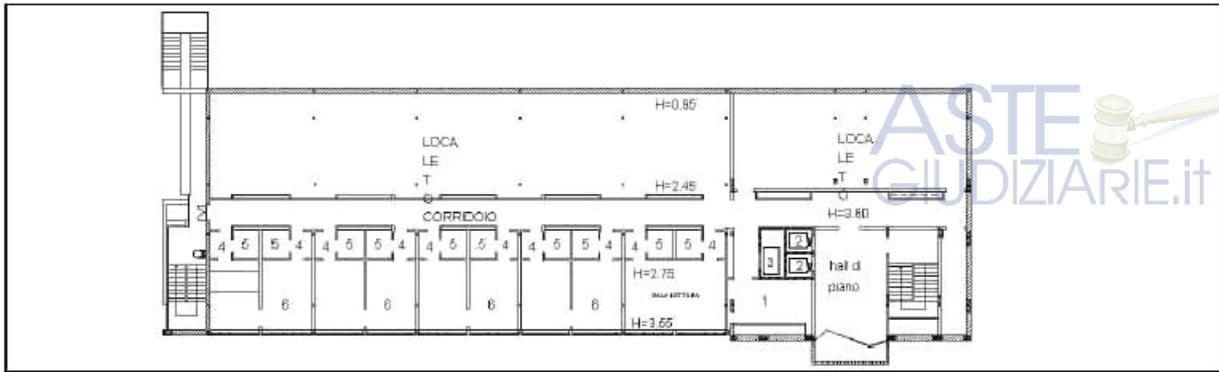


Figura 11 – Stralcio planimetria catastale piano quarto.



Figura 12 – Centro Benessere, inquadramento aereo su base catastale.



Figura 13 – Ubicazione delle particelle limitrofe a “ ” facenti parte del lotto.

### **3.6. Titolo di proprietà**

Tutti gli immobili che costituiscono il Lotto 2 appartengono a:  
xxxx(Proprietà 1/1) Codice fiscale:

### **3.5. Provenienza dei beni.**

Si rimanda alle attestazioni notarili in corso di effettuazione, da integrarsi alla presente relazione.

### 3.6. Confini degli immobili

#### 3.6.a Centro Benessere ubicato a Caramanico Terme (Pe)



Fg.	Mapp.	Confini
29	1387 subalterni 1, 4, 6	confinanti con: p.lle 426, 1390, 1430, salvo altri e più aggiornati confini.

#### 3.6.b Terreni ubicati a Caramanico Terme (Pe) - Località Santa Croce

Fg.	Mapp.	Confini
29	426	Confinante con p.lle: 906, 1387 su più lati, salvo altri e più aggiornati confini
29	1121	Confinante con p.lle: 1190, 1403, 1193 salvo altri e più aggiornati confini
29	1122	Confinante con p.lle: 1128, 1126, 1403 salvo altri e più aggiornati confini
29	1123	Confinante con p.lle: 464, 465, 1394 salvo altri e più aggiornati confini
29	1136	Confinante con p.lle: 1388, 1134, 1140 salvo altri e più aggiornati confini.
29	1137	Confinante con p.lle: 815, 1134, 1138 salvo altri e più aggiornati confini.
29	1138	Confinante con p.lle: 1143, 1188, 1137 salvo altri e più aggiornati confini
29	1140	Confinante con p.lle: 1388, 1134, 1167 salvo altri e più aggiornati confini
29	1143	Confinante con p.lle: 1388, 1392, 1390 salvo altri e più aggiornati confini
29	1166	Confinante con p.lle: 1167, 906, 767 salvo altri e più aggiornati confini
29	1167	Confinante con p.lle: 138, 906, 1166, salvo altri e più aggiornati confini
29	1388	Confinante con p.lle: 1387, 1167, 1138 salvo altri e più aggiornati confini
29	1390	Confinante con p.lle: 1387, 1137, 465 salvo altri e più aggiornati confini
29	1392	Confinante con p.lle: 1387, 1388, 1402 salvo altri e più aggiornati confini
29	1394	Confinante con p.lle: 1387, 1390, 1129 salvo altri e più aggiornati confini
29	1402	Confinante con p.lle: 1387, 1390, 1392 salvo altri e più aggiornati confini
29	1403	Confinante con p.lle: 1387, 1183, 1190 salvo altri e più aggiornati confini
29	82	Confinante con p.lle: 1818, 1819, 136, 135, strada salvo altri e più aggiornati confini
29	150	Confinante con p.lle: 149, p. 151, 799, salvo altri e più aggiornati confini
29	196	Confinante con p.lle: 797, 798, 197, 1336, salvo altri e più aggiornati confini
29	204	Confinante con p.lle: 143, 890, 145, 143, 890, 571, 799, 207, 206, 205, 268, 202, 203, salvo altri e più aggiornati confini
29	216	Confinante con p.lle: 808, 743, 283, 752, 282, 281, 280, 742, salvo altri e più aggiornati confini
29	266	Confinante con p.lle: 739, 268, 749, 746, 267, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	272	Confinante con p.lle: 271, 210, 211, 741, 1164, 388, 750, salvo altri e più aggiornati confini
29	274	Confinante con p.lle: 1165, 741, 802, 803, 212, 213, 830, 809, 275, 839, 392, 390, 391, 398, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	278	Confinante con p.lle: 277, 279, 808, 742, 280,, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	280	Confinante con p.lle: 279, 278, 742, 216, 281, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	281	Confinante con p.lle: 280, 216, 282, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	288	Confinante con p.lle: 283, 569, 794, salvo altri e più aggiornati confini
29	385	Confinante con p.lle: 1704, 1706, 751, 387, 857, strada, salvo altri e più aggiornati confini

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “xxxxxxxxxxxxx” – G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

29	386	Confinante con p.lle: 931, 857, 387, 389, 396, 1564, salvo altri e più aggiornati confini
29	389	Confinante con p.lle: 386, 1079, 1080, 388, 396, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	397	Confinante con p.lle: 274, 391, 392, 398, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	404	Confinante con p.lle: 762, 895, 405, 905, 406, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	405	Confinante con p.lle: 404, 895, 905, salvo altri e più aggiornati confini
29	406	Confinante con p.lle: 404, 405, 905, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	471	Confinante con p.lle: 1316, 430, 473, 819, 472, salvo altri e più aggiornati confini
29	472	Confinante con p.lle: 1316, 471, 819, 818, 493, salvo altri e più aggiornati confini
29	740	Confinante con p.lle: 203, 202, 268, 739, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	742	Confinante con p.lle: 808, 216, 280, 278, salvo altri e più aggiornati confini
29	749	Confinante con p.lle: 387, 751, 856, 1706, 1705, 746, 266, 268, 750, 1079, 389, 386, salvo altri e più aggiornati confini
29	767	Confinante con p.lle: 907, 427, 428, 1316, 470, 1166, salvo altri e più aggiornati confini
29	794	Confinante con p.lle: 289, 284, 287, 283, 288, 569, 291, 290, 795, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	796	Confinante con p.lle: 795, 290, 753, 292, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	815	Confinante con p.lle: 1131, 1137, 1134, 1317, 468, 1133, salvo altri e più aggiornati confini
29	819	Confinante con p.lle: 472, 471, 473, 818, salvo altri e più aggiornati confini
29	894	Confinante con p.lle: 895, 1163, 1162, 1564, 905, salvo altri e più aggiornati confini
29	895	Confinante con p.lle: 1568, 1163, 894, 905, 405, 404, 762, salvo altri e più aggiornati confini
29	1078	Confinante con p.lle: 1077, 200, 133, 132, 131, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	1079	Confinante con p.lle: 749, 750, 388, 1080, 389, salvo altri e più aggiornati confini
29	1134	Confinante con p.lle: 1137, 1136, 1140, 1135, 1317, 815, salvo altri e più aggiornati confini
29	1135	Confinante con p.lle: 1134, 1140, 1317, salvo altri e più aggiornati confini
29	1190	Confinante con p.lle: 1403, 1193, 1191, 1121, salvo altri e più aggiornati confini
29	1191	Confinante con p.lle: 1185, 1190, 1194, salvo altri e più aggiornati confini
29	1567	Confinante con p.lle: 1569, 1572, 1568, 1565, strada, salvo altri e più aggiornati confini
29	1568	Confinante con p.lle: 1567, 1566, 1163, 895, 401, 400, 1571, salvo altri e più aggiornati confini

### 3.7. Regolarità amministrativa.

#### 3.7.a Regolarità edilizia

##### Titoli autorizzativi

Il CENTRO BENESSERE ubicato a Caramanico Terme (PE) in località Santa Croce, risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici ex DLgs 42/39, mentre un vincolo alberghiero di durata decennale, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Pescara al RG 2969, RP 1920 del 09.02.2006, risulta ormai decaduto. Si rimanda tuttavia agli accertamenti notarili in corso. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "xxxxxxxxxxxxxx." - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'Archivio Comunale, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile periziato, è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 6/90 del 15.03.1990 rilasciata alla xxxxxxxx, per la costruzione di stabilimento termale con residenza interna in località Santa Croce I lotto.

Con successive varianti in corso d'opera sono state poi assentite opere che hanno dato al complesso l'attuale, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 4/94 del 24.03.1994 per costruzione stabilimento termale con residenza interna (variante al progetto di cui alla C. E. n. 6/1990);
- Concessione Edilizia n. 20/95 del 22.04.1995 costruzione stabilimento termale con residenza interna (seconda variante al progetto di cui alla C. E. n. 6/1990);
- Concessione Edilizia n. 15/97 del 26.06.1997 per costruzione stabilimento termale con residenza interna (terza variante al progetto di cui alla C. E. n. 6/1990) rilasciate alla .
- Permesso di Costruire n. 39 del 28 settembre 2004 per realizzazione vasca terapeutica coperta.

Inoltre, a integrazione dei precedenti titoli sono state conseguite le seguenti autorizzazioni che hanno interessato l'immobile:

- DIA n. 24 del 7 giugno 2004 per la trasformazione delle camere del piano mansarda del Centro Benessere "
- DIA n. 42 del 25 maggio 2005 Trasformazione di quattro camere da letto in suite.
- DIA n. 83 del 18 ottobre 2005 per la manutenzione straordinaria dei balconi, degli intonaci e dei rivestimenti del Centro Benessere ".
- DIA n. 7 del 19 gennaio 2007 per le modifiche alla distribuzione interna al piano termale del Centro Benessere "".
- DIA n. 6 del 30 gennaio 2010 Centro Benessere "" per la sostituzione del parquet dei locali piscina.
- SCIA n. 8 del 05 aprile 2012 Realizzazione nuovo .
- CILA n. 50 del 11 novembre 2016 realizzazione di impianto fotovoltaico del Centro Benessere ".
- CILA n. 16 del 15 maggio 2020 manutenzione straordinaria dei balconi del Centro Benessere "" . Tale atto risulta essere l'ultimo titolo abilitativo.

Inoltre, per l'immobile è stata fatta istanza per la definizione delle opere in difformità ai sensi dell. art. 13 L.47/85, per i quali è stata rilasciata la C.E. n. 6 del 10 febbraio 2000 (lavori attrezzamento aree di servizio del centro benessere "").

#### Abitabilità/Agibilità

Come rilevato dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caramanico Terme sono stati rilasciati i seguenti Certificati Agibilità:

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “” - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

- Certificato di Agibilità n. 4485 del 1° agosto 1996 per il piano terra ed i piani primo, secondo, terzo e quarto destinati ad albergo, a conclusione delle C.E. n. 6 del 15.03.1990, C.E. n. 4 del 24.03.1994, C.E. n. 20 del 22.04.1995, C.E. n. 15 del 26.06.1997.
- Certificato di Agibilità n. 3867 del 25 luglio 1997 per il piano seminterrato destinato a centro termale, a conclusione delle C.E. n. 6 del 15.03.1990, C.E. n. 4 del 24.03.1994, C.E. n. 20 del 22.04.1995, C.E. n. 15 del 26.06.1997.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti depositati in atti presso di Uffici Tecnici Comunali in quanto sono presenti lievi difformità nella distribuzione delle camere al primo piano.

al primo piano quattro camere sono state trasformate in due suite con l'apertura di un varco nella parete divisoria.

Anche dal riscontro tra gli atti depositati in catasto con lo stato di fatto si rilevano alcune difformità. In particolare nella rappresentazione degli spazi interni si evidenziano ulteriori incongruenze oltre che delle due suite sopra descritte, della distribuzione interna delle zone termali, delle hall di piano dell'albergo e della scala di sicurezza; inoltre, nella rappresentazione degli spazi esterni non risultano rilevati la vasca terapeutica esterna, il terrazzo posto min copertura della sala da pranzo e i balconi delle camere.

Prelevate alcune misure a campione si può asserire che esse corrispondono a quelle depositate negli atti ufficiali in Comune e in Catasto.

### 3.6.b Regolarità catastale

Non vi è corrispondenza tra elaborati catastali e stato dei luoghi in quanto:

nelle rappresentazioni catastali si riscontra l'assenza del patio esterno dove è collocata la piscina in collegamento con il piano termale (s1), del terrazzo al primo piano, parziale copertura della sala da pranzo e dei balconcini delle camere.

Nella rappresentazione in atti catastali, pur essendo di recente esecuzione, non sono riportate le modifiche interne della DIA 7/2007 e della SCIA 8/2012, si rilevano lievi difformità nella graficizzazione della scala esterna posta sulla facciata ovest dell'edificio. Inoltre, non risultano presenti le planimetrie relative ai locali tecnologici che essendo accatastati come bcnc non necessitano di rappresentazione planimetrica.

Sarà necessario procedere al riallineamento tra lo stato dei luoghi, le planimetrie di progetto in atti e quelle catastali, ma al momento non è possibile quantificare la spesa necessaria per la procedura di accatastamento né dei diritti tecnici necessari.

### 3.7.c Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il certificato energetico dell'immobile / APE non è stato reperito

## **3.8. Disponibilità dei beni ed altre particolarità da segnalare.**

L'accesso è avvenuto alla presenza del custode nominato dalla curatela.

Nessun contratto di locazione o comodato risulta in essere.

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che parte dell'area di manovra per accesso al complesso, risulta insistere su terreno di altrui proprietà distinto al Foglio n.29 Particella n.906, apparentemente occupato senza alcun titolo. E' presumibile che tale particella, come emerso anche per molte altre, sia solo stata immessa nel possesso della società fallita, ma non sia mai stato perfezionato l'atto di acquisto, e pertanto si auspicano, ulteriori accertamenti tecnici.

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “ ” – G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

### 3.9. Consistenze

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza del complesso immobiliare, si è fatto riferimento alle superfici assentite con gli atti autorizzativi precedentemente citati, come verificate durante gli accertamenti tecnici sopralluogo, e per quanto riguarda i terreni alla loro consistenza catastale.

#### 3.9.a Lotto 2: Centro Benessere

Di seguito, in particolare, si restituisce il quadro complessivo delle superfici del Centro Benessere, computate sulla base all'elaborato in atti presso il Comune, ritenendo congrue le dimensioni riportate anche in raffronto con la planimetria catastale, articolate per destinazioni d'uso omogenee:

Lotto 2: Centro Benessere - località Santa Croce					
destinazione	Superficie lorda	Altezza	Piano	Totali	
				mq	mq
Aree termali	2.320,00	3,70	S1	2.320,00	8.452,00
Albergo (Servizi e aree ricreative)	2.025,00	4,00	T	5.853,00	
Albergo (camere)	3.828,00	2,70	1-2-3-4		
Albergo (Magazzino)	279,00		T	279,00	
Balconi e terrazza	1.160,00		T-1-2-3-4	1.160,00	
Area Piscina Esterna	270,00	0,00	S1	270,00	
locali tecnici	1.490,00		S1	1.490,00	
area di pertinenza (Zona D2)				9.757,00	9.817,00
area di pertinenza (viabilità)				60,00	

L'edificio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie fondiaria di mq. 9.817,00 per una superficie lorda di circa mq. 8.452,00, di cui una parte destinata ad attività termali, per circa mq.2.320,00, una parte destinata all'attività alberghiera, per circa mq. 5.853, una parte a magazzino, per mq. 279. La struttura è dotata di balconi e un terrazzo di ampie dimensioni, non riportati nella rappresentazione catastale, complessivamente di circa mq. 1.160. Al piano seminterrato sono presenti i locali tecnologici destinati al trattamento aria, trattamento acque, centrale termica, locale compressori, officina e cabina Enel, che si sviluppano su una superficie complessiva di circa mq. 1.490,00. Essi sono accatastati al sub 1 della p.lla 1387 del fg. 29 come bene comune alla struttura termale e a quella alberghiera e pertanto non esiste planimetria catastale. E' presente una corte esclusiva che circonda la struttura, identificata dalle particelle 1387 e 425 del fg 29, destinata ad area di manovra, verde attrezzato e parcheggio. Si evidenzia che la p.lla 906 del foglio 29, pur apparendo parte integrante dell'area attrezzata e di manovra, risulta essere di altra proprietà e occupata senza alcun titolo e pertanto non computata nelle superfici complessive. Allo stato dei luoghi i beni non sono agevolmente divisibili.

#### 3.8.b Lotto 2: Terreni

Di seguito si restituisce il quadro complessivo delle superfici dei terreni:

Foglio n°	Particella n°	Superficie mq
29	1387	9.817,00
29	426	469,00
29	1121	4,00
29	1122	2,00
29	1123	18,00
29	1136	1,00
29	1137	257,00
29	1138	18,00
29	1140	4,00
29	1143	3,00
29	1166	236,00
29	1167	94,00
29	1388	413,00
29	1390	1.283,00
29	1392	30,00
29	1394	1.064,00
29	1402	11,00
29	1403	366,00
29	82	660,00
29	150	360,00
29	196	160,00
29	204	1.460,00
29	216	1.880,00
29	266	970,00
29	272	420,00
29	274	1.520,00
29	278	130,00
29	280	980,00
29	281	200,00
29	288	400,00
29	385	840,00
29	386	660,00
29	389	320,00

29	397	650,00
29	404	480,00
29	405	120,00
29	408	61,00
29	471	110,00
29	472	360,00
29	740	630,00
29	742	1.590,00
29	749	300,00
29	767	98,00
29	794	1.070,00
29	796	140,00
29	815	305,00
29	819	60,00
29	894	360,00
29	895	340,00
29	1078	296,00
29	1079	469,00
29	1134	214,00
29	1135	15,00
29	1190	216,00
29	1191	19,00
29	1567	76,00
29	1568	294,00
		<b>33.343,00</b>

Dal quadro sopra riportato si evince che i terreni si sviluppano su una superficie complessiva di circa mq. 33.343 fortemente parcellizzata a cui corrisponde allo stato dei luoghi una notevole frammentazione che inibisce la possibilità di una attuazione unitaria delle potenzialità di trasformazione.

### **3.10. Valutazione**

#### **3.10.a Premesse alla stima**

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva dei beni è stato adottato il criterio di stima, basata sulla superficie commerciale dei beni, analizzando i presumibili costi di una realizzazione al nuovo del complesso termale.

Successivamente applicando un insieme di coefficienti di caratterizzazione, che sono relativi alle specifiche peculiarità tipologiche e funzionali delle singole parti architettoniche, è stato determinato un primo coefficiente complessivo di tipo intrinseco, tale da ragguagliare il valore ottenuto alle effettive caratteristiche dei beni.

In seguito sono stati applicati ulteriori coefficienti generali, attribuiti sulla base dei seguenti aspetti:

- la specifica vetustà (anno di edificazione) delle varie aree funzionali che compongono il complesso immobiliare;
- le condizioni di degrado dovute all'usura e allo stato di abbandono, ma anche all'obsolescenza degli impianti tecnologici, e di quelli termali che in questo ultimo caso assumono una notevole rilevanza economica, in quanto gli impianti e le apparecchiature a contatto con acque solfuree sono esposti a corrosioni e decadimento;
- la regolarizzazione amministrativa per quelle parti ove sono state rilevate difformità rispetto ai titoli edilizi e/o alla situazione censoria catastale.

#### **3.10.b Stima del complesso termale basata sul valore del costo di sostituzione.**

Come precedentemente illustrato, in questo caso il procedimento di stima analitica basata sul valore di costo di sostituzione consiste nelle seguenti fasi:

- d) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- e) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- f) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

##### 1) Prezzo del terreno

Dalla ricognizione effettuata sui prezzi di mercato di terreni edificabili a destinazione D-Termale, liberi da costruzioni e pronti per essere utilizzati, si rilevano nell'intorno dei valori medi di circa 15 / 25 €/mq, inversamente rapportati alle dimensioni dell'area.

Pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area si individua il più probabile valore unitario dei terreni edificabili in € 20,00 al metro quadrato, sulla base del quale di seguito si determina il Valore complessivo delle aree edificabili di proprietà di diretta pertinenza del Centro

Termale, mentre per le aree destinate a viabilità, di estensione minima, si ritiene congruo un valore unitario di 0,05 €/mq.

	Superficie	Valore unitario	Valore totale per destinazione
	MQ	€/mq	€
Terreno edificabile	9757,00	€ 20,00	€ 195.140,00
Terreno a viabilità	60,00	€ 0,50	€ 30,00
<b>Totali</b>	<b>9817,00</b>		<b>€ 195.170,00</b>
<b>VALORE DELLE AREE DI PERTINENZA DEL COMPLESSO TERMALE</b>			<b>€ 195.170,00</b>

## 2) Costo di sostituzione delle strutture edilizie

In considerazione delle caratteristiche della struttura esistente e delle finiture dei locali, per la determinazione del costo di sostituzione unitario si è proceduto ad una stima per incidenza di costo al metro quadro di superficie edificata delle diverse tipologie di opere, come di seguito individuato quale costo "chiavi in mano" di locali aventi le medesime caratteristiche del manufatto in questione:

		Incidenza	
		Euro / mq	%
1	Scavi, vespai e fondazioni	€ 200,00	8,00%
2	Struttura	€ 300,00	12,00%
3	Copertura, impervieabilizzazioni, coibentazioni e lattonerie	€ 100,00	4,00%
4	tamponamenti esterni e finiture	€ 300,00	12,00%
5	Pareti interne divisorie e finiture	€ 200,00	8,00%
6	Pavimenti e rivestimenti	€ 250,00	10,00%
7	infissi	€ 400,00	16,00%
8	Impianti	€ 600,00	24,00%
9	Spese tecniche e generali	€ 150,00	6,00%
<b>Costo totale "chiavi in mano" al metroquadrato di SE</b>		<b>€ 2.500,00</b>	<b>100,00%</b>

Per quanto sopra esposto, quindi, si ritiene che la quotazione corretta al metroquadrato di superficie da utilizzare per il metodo di stima basata sul valore del costo di sostituzione, da raggugliare in ragione delle diverse destinazioni d'uso dei locali, sia la seguente:

- a. per superfici alberghiere: = Euro 2.500,00 al mq
- b. per la piscina esterna = Euro 500,00 al mq
- c. per sistemazioni esterne = Euro 20,00 al mq

I suddetti valori saranno opportunamente raggugliati sulla base delle specifiche destinazioni delle superfici secondo la seguente classificazione:

destinazioni	costo		coff.
	€/mq		
	€ 2.500,00		
Area Termale			0,75 1.875,00
Albergo (spazi ricettivi, servizi e camere)			1 2.500,00
Magazzino			0,5 1.250,00
Locali tecnici			0,4 1.000,00
Terrazze e balconi			0,3 750,00
Area piscina esterna	500		1 500,00
sistemazione aree esterne	20		1 20,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Una volta definiti i costi unitari dell'edificio al nuovo, occorre procedere all'abbattimento che esprime le varie ragioni d'inferiorità che attualmente caratterizzano il bene rispetto al nuovo, attraverso l'applicazione di coefficienti di ragguaglio e di deprezzamento.

Corpo di fabbrica	superficie lorda mq	costo di costruzione per destinazione	valore al nuovo	Coefficienti di ragguaglio				totali parz.	età	anni di vetusta	% di deprezzamento per età	totali parz.	obsolescenza degli impianti tecnolog.	Condizioni di degrado e regolarizzazione amministrativa	
				Qualità ambientali vista/ orientamento	accessibilità/ parcheggi/ servizi	Fungibilità dei beni	coeff. generale								
Reperti termali piano S1	2.320	€ 1.875,00	€ 4.350.000,00	0,85	0,95	0,99	0,799425	3.477.498,75 €	1997	25	67	€ 2.329.924,16	0,98	0,97	€ 2.214.825,91
Hotel - ricettività e servizi	2.025	€ 2.500,00	€ 5.062.500,00	1	1	1	1	5.062.500,00 €	1997	25	67	€ 3.391.875,00	1	0,97	€ 3.290.118,75
Hotel - camere	3.828	€ 2.500,00	€ 9.570.000,00	1	1	0,95	0,95	9.091.500,00 €	1997	25	67	€ 6.091.305,00	1	0,97	€ 5.908.565,85
Magazzino	279	€ 1.250,00	€ 348.750,00	1	0,96	0,95	0,912	318.060,00 €	1997	25	67	€ 213.100,20	1	0,97	€ 206.707,19
Locali tecnologici	1.490	€ 1.000,00	€ 1.490.000,00	1	1	1	1	1.490.000,00 €	1997	25	67	€ 998.300,00	0,9	0,99	€ 889.485,30
Balconi e terrazza	1.160	€ 750,00	€ 870.000,00	1	1	0,8	0,8	696.000,00 €	1997	25	67	€ 466.320,00	1	0,8	€ 373.056,00
Piscina esterna	270	€ 750,00	€ 202.500,00	1	1	0,9	0,9	182.250,00 €	204	18	80	€ 145.800,00	0,95	0,8	€ 110.808,00
Aree esterne (sistemazione)	7.242	€ 8,00	€ 57.936,00	1	0,95	0,95	0,9025	52.287,24 €	1997	25	67	€ 35.032,45	1	0,98	€ 34.331,80
Valore area per edificazione (fg 29)	9.717	--	€ 15,00												€ 145.755,00
			€ 21.951.696,00					20.370.095,99 €				€ 13.671.656,81			€ 13.173.653,80

### Sommatoria dei Costi di Sostituzione

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

	Valore totale per destinazione
	€
costo dell'area	€ 195.170,00
costo delle strutture edilizie e delle sistemazioni esterne	€ 13.173.653,80
<b>COSTO DI SOSTITUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 13.368.823,80</b>

Per quanto sopra esposto, il **Valore Finale di Stima del Centro Termale** è assumibile in:  
**€ 13.368.823,80**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -

Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Auxiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

### **3.10.c Stima del valore dei terreni con metodo di comparazione diretta.**

Nella valutazione dei terreni si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alle loro ubicazione e collocazione urbanistica;
- delle caratteristiche intrinseche delle aree, con particolare riguardo alle loro dimensioni e alla loro conformazioni;

#### Quotazioni immobiliari

Per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, non essendo disponibili i valori per i terreni nell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Pescara, si è fatto riferimento ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni e di tutte le altre condizioni estrinseche e intrinseche dei terreni, nonché alle potenzialità edificatorie espresse dalle aree in rapporto alla edificabilità fondiaria delle stesse.

#### Valore Unitario dell'immobile

Con riferimento ai valori medi del locale mercato di seguito si determina il Valore Unitario da attribuire al bene per metro quadro di superficie territoriale in relazione alla Zona Omogenea di riferimento:

<b>Zona omogenea</b>	<b>€ /mq</b>
A2 RISTR FRAZ	€ 5,00
B2 COMPLETAM	€ 20,00
B3 COMPLETAM	€ 18,00
D2 TERMALE RISTR	€ 16,00
D3 TERM ESPANS	€ 15,00
E1 AGR.	€ 0,25
E3 VERDE	€ 0,25
F1 VERD. PUB.ATTR	€ 0,05
F11 SERV. TERMALI	€ 8,00
F6 PARC. ATTR	€ 8,00
F7 PARCH PUB ATT	€ 0,05
G10 CONSERV. AMB	€ 0,10
G11 PARCO NAT.	€ 0,05
G12 VINC DIF SORG	€ 0,05
G2 ATT/SERV PUBB	€ 0,05
G5 ATTREZZ. TEC	€ 3,00
VIABILITA'	€ 0,05

Determinazione analitica del valore dei terreni con stima sintetica

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:



Foglio	Particella	Superficie	Destinazione Urbanistica			€/mq	
			mq	Zona Omogenea	NTA Art.		
n°	n°	mq	mq			€/mq	
29	1387	9.817,00	9.757,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 156.112,00
			60,00	Viabilità	60	€ 0,05	€ 3,00
29	426	469,00	437,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 6.992,00
			32,00	Viabilità	60	€ 0,05	€ 1,60
29	1121	4,00	4,00	G11 Parco Nat.		€ 0,05	€ 0,20
29	1122	2,00	2,00	G11 Parco Nat.		€ 0,05	€ 0,10
29	1123	18,00	18,00	G11 Parco Nat.		€ 0,05	€ 0,90
29	1136	1,00	1,00	G11 Parco Nat.		€ 0,05	€ 0,05
29	1137	257,00	257,00	G11 Parco Nat.		€ 0,05	€ 12,85
29	1138	18,00	18,00	G11 Parco Nat.		€ 0,05	€ 0,90
29	1140	4,00	4,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 64,00
29	1143	3,00	3,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 48,00
29	1166	236,00	236,00	Viabilità	60	€ 0,05	€ 11,80
29	1167	94,00	94,00	Viabilità	60	€ 0,05	€ 4,70
29	1388	413,00	413,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 6.608,00
29	1390	1.283,00	1.283,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 20.528,00
29	1392	30,00	30,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 480,00
29	1394	1.064,00	1.064,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 17.024,00
29	1402	11,00	11,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 176,00
29	1403	366,00	366,00	D2_ termale di ristrutturazione	28	€ 16,00	€ 5.856,00
29	82	690,00	690,00	E1 Agricola		€ 0,25	€ 172,50
29	150	360,00	360,00	E1 Agricola		€ 0,25	€ 90,00
29	196	160,00	160,00	E1 Agricola		€ 0,25	€ 40,00
29	204	1.460,00	456,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 6.840,00
			1.004,00	B3 Completamento		€ 18,00	€ 18.072,00
29	216	1.880,00	1.880,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 28.200,00
29	266	970,00	764,00	B3 Completamento		€ 18,00	€ 13.752,00
			6,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 90,00
			200,00	Viabilità	60	€ 0,05	€ 10,00
29	272	420,00	420,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 6.300,00
29	274	1.520,00	1.520,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 22.800,00
29	278	130,00	130,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 1.950,00
29	280	980,00	980,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 14.700,00
29	281	200,00	200,00	D3_ termale di espansione		€ 15,00	€ 3.000,00



29	288	400,00	360,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 6.480,00
			40,00	E1 Agricola			€ 0,25	€ 10,00
			<b>646,00</b>	<b>B3 Completamento</b>			<b>€ 18,00</b>	<b>€ 11.628,00</b>
29	385	840,00	194,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 9,70
			140,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 2.520,00
			520,00	E1 Agricola			€ 0,25	€ 130,00
29	389	320,00	320,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 4.800,00
			220,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 3.520,00
29	397	650,00	370,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 5.550,00
			60,00	viabilità			€ 0,05	€ 3,00
29	404	480,00	480,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 7.680,00
29	405	120,00	108,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 1.728,00
			12,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 0,60
29	406	61,00	61,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 976,00
29	471	110,00	110,00	G11 Parco Nat.			€ 0,05	€ 5,50
29	472	360,00	360,00	G11 Parco Nat.			€ 0,05	€ 18,00
			499,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 8.982,00
29	740	630,00	64,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 960,00
			67,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 3,35
29	742	1.590,00	1.590,00	G11 Parco Nat.			€ 0,05	€ 79,50
29	749	300,00	2,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 36,00
			298,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 4.470,00
29	767	98,00	98,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 1.568,00
29	794	1.070,00	1.010,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 18.180,00
			60,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 3,00
29	796	140,00	140,00	E1 Agricola			€ 0,25	€ 35,00
29	815	305,00	305,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 4.880,00
29	819	60,00	60,00	G11 Parco Nat.			€ 0,05	€ 3,00
29	894	360,00	355,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 5.325,00
			5,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 0,25
			28,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 504,00
			52,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 780,00
			22,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 352,00
			238,00	E1 Agricola			€ 0,25	€ 59,50
29	1078	296,00	66,00	B 2 Completamento			€ 20,00	€ 1.320,00
			230,00	E1 Agricola			€ 0,25	€ 57,50
29	1079	469,00	469,00	D3 termale di espansione			€ 15,00	€ 7.035,00
29	1134	214,00	214,00	D2 termale di ristrutturazione			€ 16,00	€ 3.424,00
29	1135	15,00	15,00	D2 termale di ristrutturazione			€ 16,00	€ 240,00
			3,00	D2 termale di ristrutturazione	28		€ 16,00	€ 48,00
29	1190	216,00	19,00	G11 Parco Nat.			€ 0,05	€ 0,95
			194,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 9,70
29	1191	19,00	19,00	B 2 Completamento			€ 20,00	€ 380,00
29	1567	76,00	7,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 126,00
			69,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 3,45
29	1568	284,00	258,00	B3 Completamento			€ 18,00	€ 4.644,00
			26,00	Viabilità	60		€ 0,05	€ 1,30
		<b>33.343,00</b>	<b>33.343,00</b>					<b>€ 438.509,90</b>

### Valore Finale di Stima dei terreni

Per quanto sopra esposto, il valore finale di stima dei terreni è assumibile in:

**€ 438.509,90**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.10.d Valore complessivo del Lotto 2

Per quanto sopra esposto, si procede di seguito alla determinazione del complessivo valore di mercato dei beni che costituiscono il "Lotto 2" e successivamente all'indicazione di un valore prudenziale di riferimento dei beni stessi attraverso la ricerca di un possibile valore cauzionale<sup>1</sup> mediante l'applicazione al valore di mercato di una percentuale di ribasso del 20%, individuata nel caso in esame avendo considerazione della tipologia dei beni, del mercato di riferimento e del persistere della particolare congiuntura storico-economica di crisi con importanti riflessi nello specifico settore del mercato immobiliare e della specifica tipologia di attività.

Beni immobili	Valore commerciale	Valore arrotondato
Centro Benessere	€ 13.868.823,80	€ 13.368.000,00
Terreni	€ 438.509,90	€ 438.000,00
	<b>Totale Lotto 2</b>	<b>€ 13.806.000,00</b>

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito agli scriventi dal del Tribunale di Pescara;

- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, delle relative ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità ed effettiva collocabilità sul mercato, nonché dell'analisi dei dati di mercato rilevati e dei risultati dei conteggi istituiti;
- utilizzati due metodi di stima fondamentali (analitica e sintetica) previsti dalla dottrina dell'estimo per la determinazione del Valore di Mercato di beni di differente tipologia;
- stimato il più probabile valore commerciale degli immobili in esame, alla data odierna, in €13.807.333,70, restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato;

#### SI STIMA

- il Valore di Mercato dei Beni costituenti il lotto n° 2, per arrotondamento, in:  
**€ 13.806.000,00** (diconsi euro tredicimilioni ottocentoseimila/00);

Pescara, 23 settembre 2022

Gli ausiliari della curatela

arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “ - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

#### 4. Conclusioni a riepilogo delle stime immobiliari

Il valore immobiliare dei beni immobili ricaduti nell'attivo fallimentare della " ", suddiviso in due lotti è il seguente:

	Stima
<b>Totale valore del Lotto n° 1 -Terme con Hotel e pertinenze</b>	€ 9.871.600,00
<b>Totale valore del Lotto n° 2 - centro benessere " "</b>	€ 13.806.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 23.677.600,00</b>

Si è convenuto con i curatori, atteso che l'attivo fallimentare si compone anche dei beni mobili e del marchio "Terme di Caramanico", (stimati da soggetti terzi ai sottoscritti), che sono parte integrante dei beni immobiliari a cui afferiscono, di procedere alla vendita congiunta, immobiliare e mobiliare.

Pertanto si fornisce un riepilogo complessivo dei due lotti:

##### **Lotto n° 1 - Terme con Hotel - Immobiliare e mobiliare**

Tipologia bene	Valore
Beni immobiliari -Terme con Hotel e pertinenze	€ 9.871.600,00
Beni mobili posti all'interno degli immobili	€ 527.621,51
Veicoli vari appartenenti alla ditta fallita	€ 14.335,00
Marchio "Terme di Caramanico"	€ 98.847,40
<b>Totale Lotto 1</b>	<b>€ 10.512.403,91</b>

##### **Lotto n° 2 - Centro Benessere " "- Immobiliare e mobiliare**

Tipologia bene	Valore
Beni immobiliari - Centro Benessere " " e pertinenze	€ 13.806.000,00
Beni mobili posti all'interno degli immobili	€ 464.330,20
<b>Totale Lotto 2</b>	<b>€ 14.270.330,20</b>

Si precisa altresì che parte dei beni immobili, sono stati in precedenza sottoposti a pignoramento immobiliare, e il valore che essi hanno all'interno dei rispettivi lotti immobiliari e mobiliari è il seguente:

Lotto n° 1 di € 10.512.403,91, contiene beni sottoposti al pignoramento del valore pari al 90,35% del totale.

Lotto n° 2 di € 14.270.330,20, contiene beni sottoposti al pignoramento del valore pari al 94,07% del totale.

## 5. Bandi d'asta



### 5.1. Riepilogo per bando d'asta lotto n° 1 - Immobiliare e mobiliare.

#### LOTTO N° 1

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su beni immobili costituiti da complesso termale e alberghiero con varie pertinenze annesse, in Caramanico Terme (PE).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** beni immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara Comune di Caramanico Terme (PE)

in NCEU

Foglio	Particella	Sub	Classamento
29	365	2	
41	872	1	
41	37	2	Cat.D/4
41	21	1	Cat.C/6
41	21	5	Cat.A/3
41	21	6	Cat.A/3
41	21	7	Cat.A/3
29	1622	--	Cat.A/10

in NCT

Foglio	Particella	Classamento
41	27	SEMINATIVO
41	28	SEMINATIVO
41	611	SEMIN ARBOR
41	871	SEMINATIVO
41	873	SEMINATIVO
41	875	SEMINATIVO
41	884	AREA RURALE
29	672	SEMIN ARBOR
29	722	SEMIN IRRIG
29	917	SEMIN ARBOR
29	918	SEMIN ARBOR
29	1084	SEMIN ARBOR
29	1089	SEMIN ARBOR
29	1151	SEMINATIVO
29	1154	SEMINATIVO
29	1156	SEMINATIVO
29	1339	SEMIN ARBOR



29	1341	SEMIN ARBOR
29	1606	SEMIN ARBOR
29	1607	SEMIN ARBOR
29	1608	FABB RURALE
29	1609	FABB RURALE
29	1701	Cat.F/2
41	33	PASCOLO ARB
41	35	PASCOLO
41	94	SEMIN ARBOR
41	95	SEMINATIVO
41	96	SEMIN ARBOR
41	97	SEMINATIVO
41	364	SEMIN ARBOR
41	462	SEMINATIVO
41	587	SEMINATIVO
41	912	AREA RURALE
29	1690	SEMIN ARBOR
29	46	VIGNETO
29	47	VIGNETO
29	96	VIGNETO
29	226	SEMINATIVO
41	39	PASCOLO ARB
41	52	SEMINATIVO
41	756	SEMINATIVO
41	758	SEMIN ARBOR
41	887	SEMIN ARBOR
41	889	BOSCO CEDUO
19	96	SEMINATIVO
19	97	SEMINATIVO
19	98	SEMINATIVO
19	99	PASCOLO ARB
19	100	PASCOLO ARB
19	101	PASCOLO
19	102	SEMINATIVO
19	103	FABB DIRUTO
19	131	SEMINATIVO
19	135	SEMINATIVO
19	148	SEMINATIVO
19	179	PASCOLO ARB
19	181	PASCOLO
19	182	QUERCETO
19	184	SEMINATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

19	186	QUERCETO
19	187	SEMINATIVO
19	188	INCOLT PROD
19	194	SEMIN ARBOR
19	195	PASCOLO ARB
19	196	PASCOLO
19	197	SEMINATIVO
19	198	FABB DIRUTO
19	199	AREA RURALE
19	211	SEMINATIVO
19	222	PASCOLO ARB
19	293	SEMINATIVO
19	301	PASCOLO ARB
19	302	SEMIN ARBOR
19	304	VIGNETO
19	313	SEMINATIVO
19	315	SEMINATIVO
19	434	SEMINATIVO
19	435	VIGNETO
19	436	SEMINATIVO
19	437	PASCOLO ARB
19	815	FABB RURALE
19	916	SEMIN ARBOR
19	917	SEMIN ARBOR

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo dei soli beni immobiliari -Terme con Hotel e pertinenze:	€ 9.871.600,00
---	----------------

- BENI MOBILI posti all'interno degli immobili, costituiti da arredi specifici dei reparti termali, degli uffici, delle aree d'attesa, apparecchiature di vario tipo, arredi delle camere d'hotel ecc.

Prezzo dei soli mobili posti all'interno degli immobili:	€ 527.621,51
--	--------------

- BENI MOBILI costituiti dai veicoli in uso alla società fallita.

Prezzo dei soli veicoli vari appartenenti alla ditta fallita:	€ 14.335,00
---	-------------

- MARCHIO "Terme di Caramanico – La Salute dal 1576"

Marchio "Terme di Caramanico":	€ 98.847,40
--------------------------------	-------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara – Fall. N. 65/2021 R.F. – “” - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO –  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N° 1, IMMOBILIARE E MOBILIARE:**  
**€ 10.512.403,91** (diconsi Euro diecimilioni cinquecentododicimila quattrocentotre/91).



Pescara, 23 settembre 2022

Gli ausiliari della curatela

arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS



Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - " - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

## 5.2. Riepilogo per bando d'asta lotto n° 2 - Immobiliare e mobiliare.

### LOTTO N° 2

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su beni immobili costituiti da centro benessere, alberghiero e termale con aree pertinenziali annesse, in Caramanico Terme (PE).

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** beni immobili censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara Comune di Caramanico Terme (PE)

in NCEU

Foglio	Particella	Sub	Classamento
29	1387	4	Cat.D/4
29	1387	6	Cat.D/4

in NCT

Foglio	Particella	Sub	Classamento
29	426		SEMINATIVO
29	1121		SEMINATIVO
29	1122		SEMINATIVO
29	1123		SEMINATIVO
29	1136		SEMIN ARBOR
29	1137		SEMIN ARBOR
29	1138		SEMIN ARBOR
29	1140		SEMINATIVO
29	1143		SEMIN ARBOR
29	1166		VIGNETO
29	1167		VIGNETO
29	1388		SEMINATIVO
29	1390		SEMIN ARBOR
29	1392		SEMINATIVO
29	1394		SEMINATIVO
29	1402		SEMINATIVO
29	1403		SEMINATIVO
29	82		SEMINATIVO
29	150		SEMINATIVO
29	196		SEMIN ARBOR
29	204		SEMINATIVO
29	216		SEMINATIVO
29	266		VIGNETO
29	272		SEMINATIVO
29	274		SEMINATIVO
29	278		PRATO
29	280		SEMIN ARBOR
29	281		SEMIN ARBOR

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

29	288	SEMINATIVO
29	385	SEMINATIVO
29	386	SEMIN ARBOR
29	389	SEMIN ARBOR
29	397	SEMIN ARBOR
29	404	SEMIN ARBOR
29	405	CANNETO
29	406	SEMIN ARBOR
29	471	SEMINATIVO
29	472	SEMINATIVO
29	740	VIGNETO
29	742	SEMINATIVO
29	749	SEMINATIVO
29	767	SEMINATIVO
29	794	SEMINATIVO
29	796	SEMINATIVO
29	815	SEMIN ARBOR
29	819	SEMINATIVO
29	894	SEMINATIVO
29	895	SEMINATIVO
29	1078	SEMINATIVO
29	1079	SEMINATIVO
29	1134	SEMIN ARBOR
29	1135	SEMIN ARBOR
29	1190	SEMINATIVO
29	1191	SEMINATIVO
29	1567	SEMINATIVO
29	1568	SEMINATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale prezzo dei Beni immobiliari - Centro Benessere "	" e pertinenze	€ 13.806.000,00
---	-------------------	-----------------

- BENI MOBILI posti all'interno degli immobili, costituiti da arredi specifici dei reparti termali, delle aree di attesa, del ristorante e delle cucine, apparecchiature di vario tipo, arredi delle camere d'hotel ecc.

Totale prezzo dei Beni mobili posti all'interno degli immobili	€ 464.330,20
--	--------------

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N° 2, IMMOBILIARE E MOBILIARE:**

€ 14.270.330,20 (diconsi Euro quattordicimilioni duecentosettantamila trecentotrenta/20).

Pescara, 23 settembre 2022

Gli ausiliari della curatela

arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "S" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

## 6. Allegati.

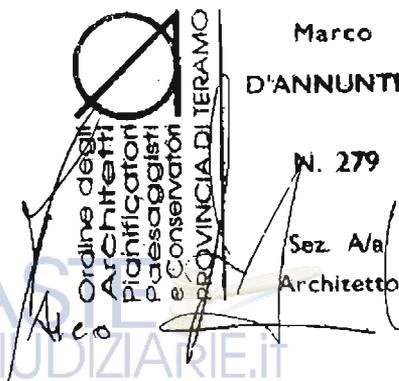
1. Documentazione catastale - Visure;
2. Documentazione catastale – Planimetrie Lotto n° 1;
3. Documentazione catastale – Planimetrie Lotto n° 2;
4. Documentazione urbanistica Lotto n° 1;
5. Documentazione urbanistica Lotto n° 2;
6. Certificati di destinazione urbanistica e PRG;
7. Atti locativi reperiti presso l'Agenzia delle Entrate;
8. Copie dei verbali di sopralluogo;

Pescara, 23 settembre 2022

Gli ausiliari della curatela

arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS

Firmato digitalmente da: DI MICHELE MASSIMO  
Data: 29/09/2022 19:34:10

  
Marco  
D'ANNUNTIIS  
N. 279  
Sez. A/a  
Architetto

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

Firmato digitalmente da:

D'ANNUNTIIS  
MARCO

Firmato il  
29/09/2022 19:02

Seriale Certificato:  
673244

Valido dal 18/08/2021 al  
18/08/2024

InfoCamere Qualified Electronic  
Signature CA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Pescara - Fall. N. 65/2021 R.F. - "" - G.D. Dott. Elio BONGRAZIO -  
Curatori: dott. Michele POMPONIO e avv. Carlo DEL TORTO  
Relazione di Stima beni immobili  
Ausiliari della curatela: arch. Massimo DI MICHELE e arch. Marco D'ANNUNTIIS