

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA :	████████████████████
	n° 02/2022 R.G.

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.</i>	Elio BONGRAZIO
<i>Liquidatore :</i>	<i>Dott.</i>	Fabrizio DI GIAMPIETRO
<i>Perito (C.T.U.):</i>	<i>Dott. Arch.</i>	Fabrizio DONATELLI

-RELAZIONE PERITALE-
stima beni immobili

Sommario

<i>Cap.</i>	<i>pag.</i>
1. Premessa.....	2
2. Descrizione Immobili in Pianella (PE) – LOTTO 1	2
3. Fabbricato in Pianella (Contrada La Grotta n° 4).....	4
4. Documentazione Fotografica.....	7
5. Regolarità amministrativa immobili – dati urbanistici.....	22
6. Confini degli immobili :.....	23
7. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE – LOTTO 1.....	24
8. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore.....	26
9. Considerazioni finali immobili in Pianella (PE).....	29
10. Descrizione TERRENO in Montesilvano (PE) – LOTTO 2	30
11. Confini Terreno.....	31
12. Dati catastali TERRENO in Montesilvano (PE).....	32
13. Destinazione urbanistica TERRENO in Montesilvano (PE).....	32
14. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE – LOTTO 2.....	34
15. Valutazioni estimative Terreno in Montesilvano (PE).....	35
16. Considerazioni finali Terreno in Montesilvano (PE).....	36
17. MULTIPROPRIETA'.....	36
18. Riepilogo valutazioni immobili.....	37
19. Allegati :.....	37

1. Premessa

In data 20.03.2024, il sottoscritto Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085/378190 cell. 338.2677602), e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato Perito, al fine di eseguire una stima degli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED].

[REDACTED] il Liquidatore nominato dal Tribunale di Pescara è il Dott. Fabrizio Di Giampietro. Gli immobili rientranti nel compendio estimativo sono rappresentati da cinque appartamenti inclusi in un fabbricato isolato in Pianella (PE) alla Contrada La Grotta n. 4, oltre a sette particelle di terreno limitrofe ed un terreno in Montesilvano (PE). Nel compendio immobiliare sono presenti 3 multiproprietà e nello specifico sono ubicate nelle seguenti località del Trentino Alto Adige:

- 1) Multiproprietà sita nel Comune di **Cavasagra di Vadelago (TN)** in Via Corriva;
- 2) Multiproprietà sita nel Comune di **Nova Levante (BZ)** in Via Carezza sul Lago;
- 3) Multiproprietà sita nel Comune di **Mezzana (TN)** Località Marilleva.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza di Liquidazione Controllata (vedere allegato n° 1)

0

2. Descrizione Immobili in Pianella (PE) – LOTTO 1.

Gli immobili oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto, unitamente al Liquidatore Dott. Fabrizio Di Giampietro ed al [REDACTED] (vedere allegato n° 4).

Gli stessi sono formati da un fabbricato isolato in Pianella (PE), zona Cartiera, alla Contrada La Grotta n. 4, che include cinque appartamenti censiti catastalmente al

Fg. 8, P.IIa 705 Sub. 8, 9, 10, 11, 12 (Cat. A/3) con **terreno** pertinenziale annesso di cui alle P.IIe censite catastalmente al

Fg. 8, p.IIe 131, 130, 703, 704, 136, 151 per un totale di mq. 15.773.

L'ubicazione esatta del fabbricato, da Google Maps risponde alle seguenti coordinate geografiche **42°24'34.09"N – 14°01'22.36"E**.

Il fabbricato sorge su un sedime della P.Ila 705 quale Ente Urbano di mq. 1.707.



Immagine da Google Earth (veduta fabbricato)



Immagine da Google Earth (veduta p.lle di terreno – elaborazione schematica approssimativa del perito)

3. Fabbricato in Pianella (Contrada La Grotta n° 4)

DESCRIZIONE GENERALE Fabbricato

Il sottoscritto ha provveduto ad individuare tutti i beni oggetto del compendio immobiliare e gli stessi sono costituiti da un fondo agricolo con un fabbricato sovrastante in Pianella alla Contrada La Grotta in zona Cartiera.

Il fabbricato isolato è stato assentito con 2 unità residenziali. In seguito è avvenuto un frazionamento catastale che ha costituito cinque unità residenziali con annessi e nello specifico due appartamenti al piano primo sottostrada (seminterrato) (Sub. 8 e 9), un appartamento al piano terra (Sub. 10) e due appartamenti al piano primo sottotetto (Sub. 11 e 12). Gli immobili sono stati ricavati nella medesima volumetria assentita.

Per la costruzione del fabbricato in descrizione è stato asservito un fondo attiguo di altrui proprietà che comprendevano le p.lle nn. 702, 496, 498, 531 di complessivi mq. 11.755. Il fabbricato dista circa 30 ml. dalla Strada Provinciale. Risulta recintato con muretto e paletti e sovrastante rete metallica con accessi carrabili e pedonali. Nello spazio antistante il fabbricato abbiamo un ampio giardino con piante ornamentali ed aree adibite a parcheggio. Il giardino costeggia tutti i lati del fabbricato. Sul retro del fabbricato troviamo una piantagione con circa 170 piante di ulivi. Le aree esterne sono tutte illuminate. E' presente l'impianto di irrigazione ed un pozzo privato interno.

Il compendio del fondo agricolo occupa una superficie totale di catastali mq. 17.480, compreso il fabbricato e risulta così diviso:

mq. 340 parcheggio esterno fronte strada;

mq. 455 prato carrabile per parcheggi e spazi di manovra interni alla recinzione;

mq. 3.620 a prato rustico e percorsi e piazzole pedonali pavimentate all'interno della recinzione, sul fronte strada e sui lati e retro del fabbricato;

mq. 660 a strada sterrata per l'accesso della strada di campagna;

il restante terreno di oltre mq. 12.000 a campagna coltivata ad uliveto con circa 170 piante di ulivi (*vedere allegato n° 3*).

Il fabbricato sul fronte principale è dotato di un ampio portico dal quale si accede alle due unità abitative site nel sottostrada e costituite dai sub. 8 e 9.

L'appartamento di cui al **sub. 8** è sito ad Ovest ed è formato da ingresso, soggiorno pranzo ed angolo cottura, con disimpegno, una camera da letto ed una cameretta, due bagni ed un ripostiglio, con corte esclusiva ad Ovest. L'altezza interna è di ml. 2,76, l'appartamento sviluppa catastalmente **mq. 119** e si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento di cui al **sub. 9**, attiguo a quello precedentemente descritto, è sito ad Est ed è formato da ingresso, soggiorno pranzo ed angolo cottura, con disimpegno, una camera da letto e due camerette, due bagni, due ripostigli, con corte esclusiva ad Est.

L'altezza interna è di ml. 2,76, l'appartamento sviluppa catastalmente mq. 127 e si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento di cui al **sub. 10**, al piano terra, presenta l'ingresso da Sud retro fabbricato ed è formato da ingresso, soggiorno pranzo ed angolo cottura, con disimpegno, due camere da letto e due camerette, due bagni, due ripostigli, con balcone a Nord, Est ed Ovest e portico a Sud. Annesso all'appartamento vi è un ripostiglio al piano sottoscala accessibile dalla scala centrale dell'appartamento. L'altezza interna è di ml. 2,70, l'appartamento sviluppa catastalmente mq. 165 e si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento di cui al **sub. 11**, al piano primo sottotetto, è sito ad Ovest ed è formato da ingresso, soggiorno pranzo ed angolo cottura, con disimpegno, una camera da letto ed una cameretta/guardaroba, due bagni ed un ripostiglio, con due balconi a Nord e Sud. L'altezza interna variabile da ml. 3,25 a ml. 1,80, l'appartamento sviluppa catastalmente mq. 81 e si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento di cui al **sub. 12**, al piano primo sottotetto, attiguo a quello precedentemente descritto è sito ad Est ed è formato da ingresso, soggiorno pranzo ed angolo cottura, con disimpegno, una camera da letto ed una cameretta/guardaroba, due bagni ed un ripostiglio, con due balconi a Nord e Sud. L'altezza interna variabile da ml. 3,25 a ml. 1,80, l'appartamento sviluppa catastalmente mq. 87 e si presenta in buono stato manutentivo.

Gli impianti sono autonomi elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con caldaia esterna ed elementi radianti alimentati con bombolone a GPL con proprio sottocontatore.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato colore verde bottiglia, a taglio termico con vetrocamera e zanzariere scorrevoli. Sotto i portici abbiamo le persiane.

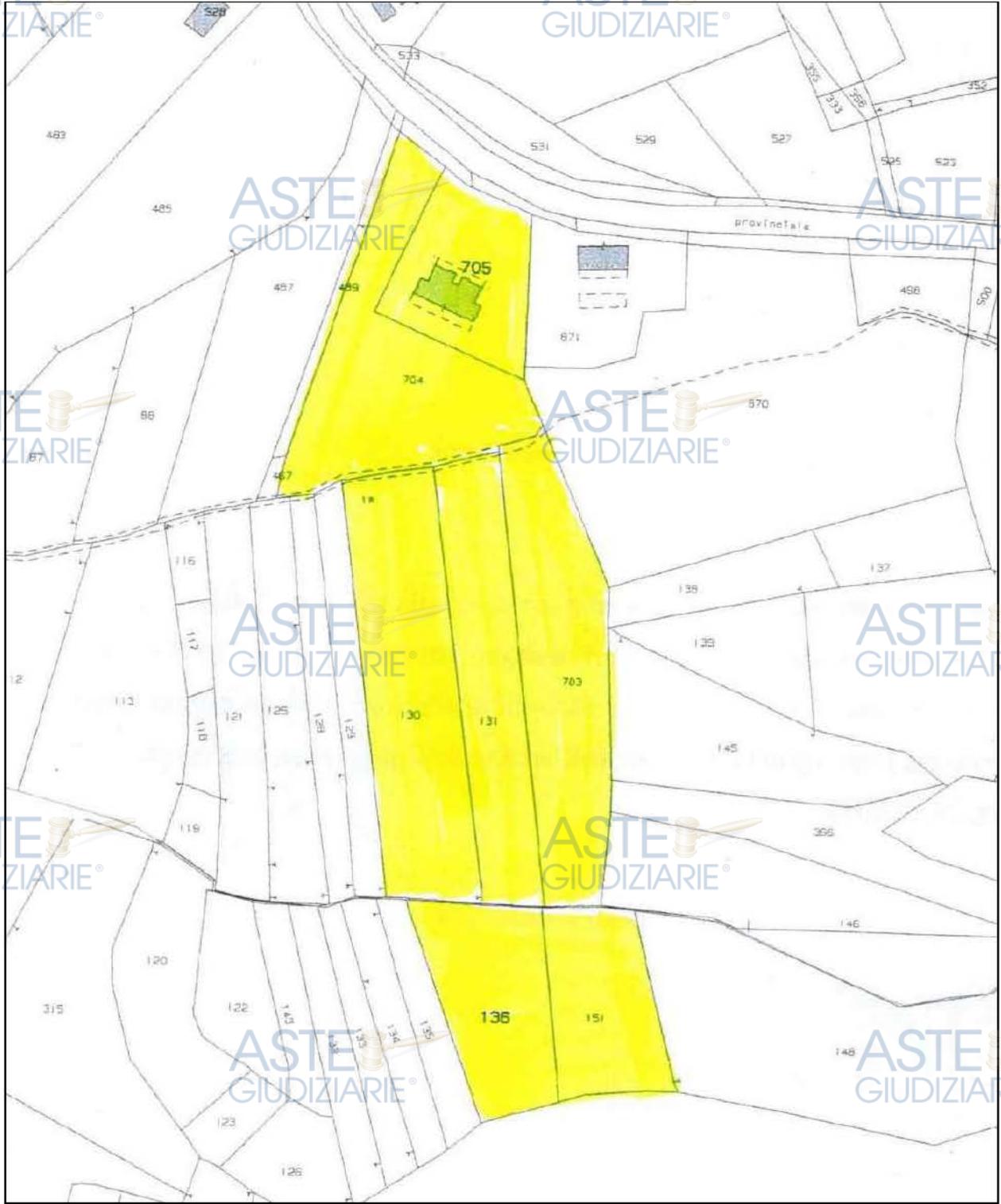
Le porte interne sono in legno di pregio.

Le ringhiere dei balconi sono in alluminio preverniciato verde bottiglia.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica pregiata. Negli appartamenti ci sono i camini.

Il **sub. 6** rappresenta la corte antistante il fabbricato quale BCNC a tutti i sub.

Il **sub. 7** rappresenta il PORTICO E VANO SCALA quale BCNC ai SUB 10, 11 e 12



Mapa catastrale Terreni Fg. 8 P.IIe 704-130-131-703-136-151 (elaborata dallo scrivente)



Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

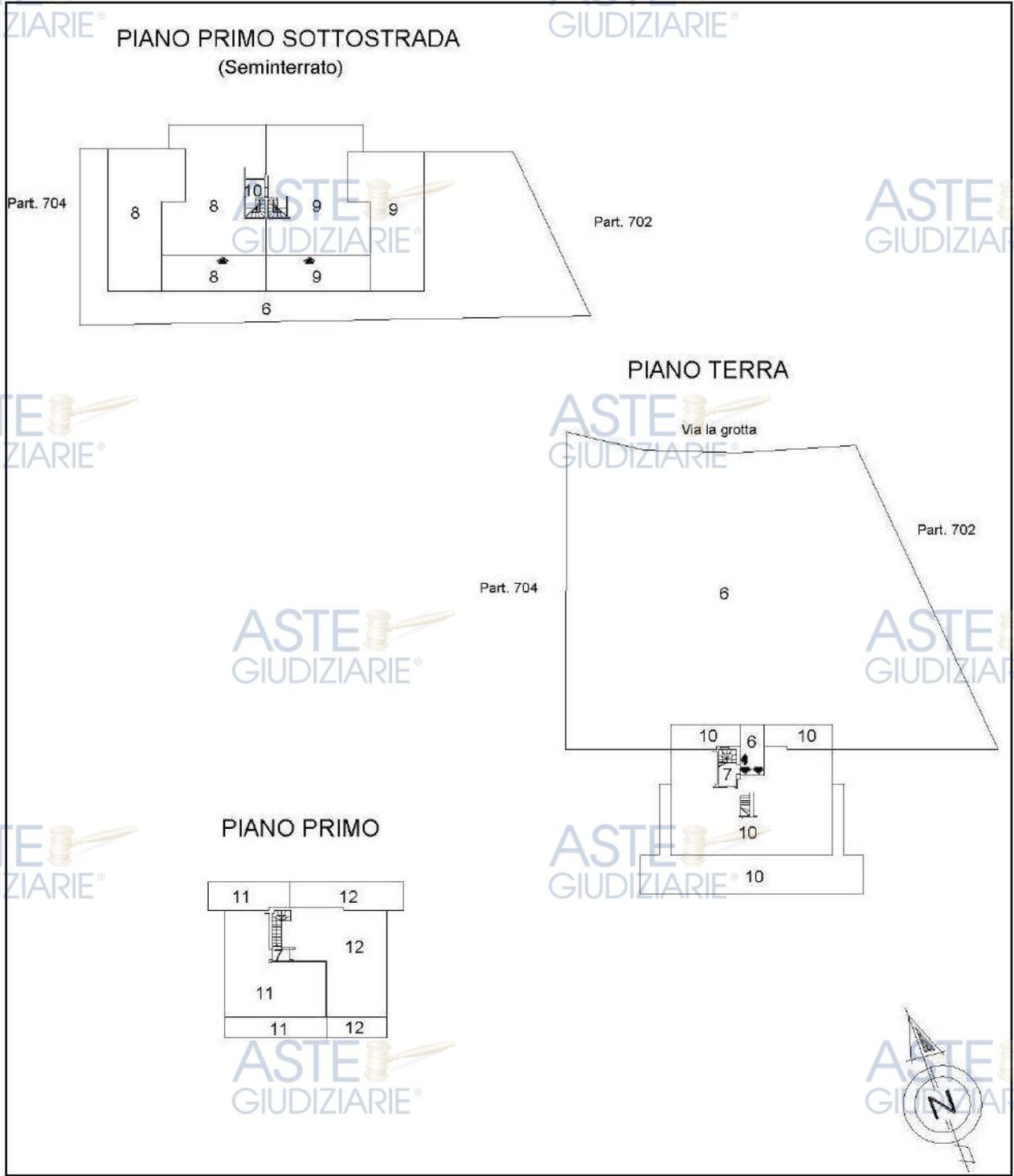
Data: 19/03/2024
Ora: 16:33:05
Numero Pratica: T306980
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

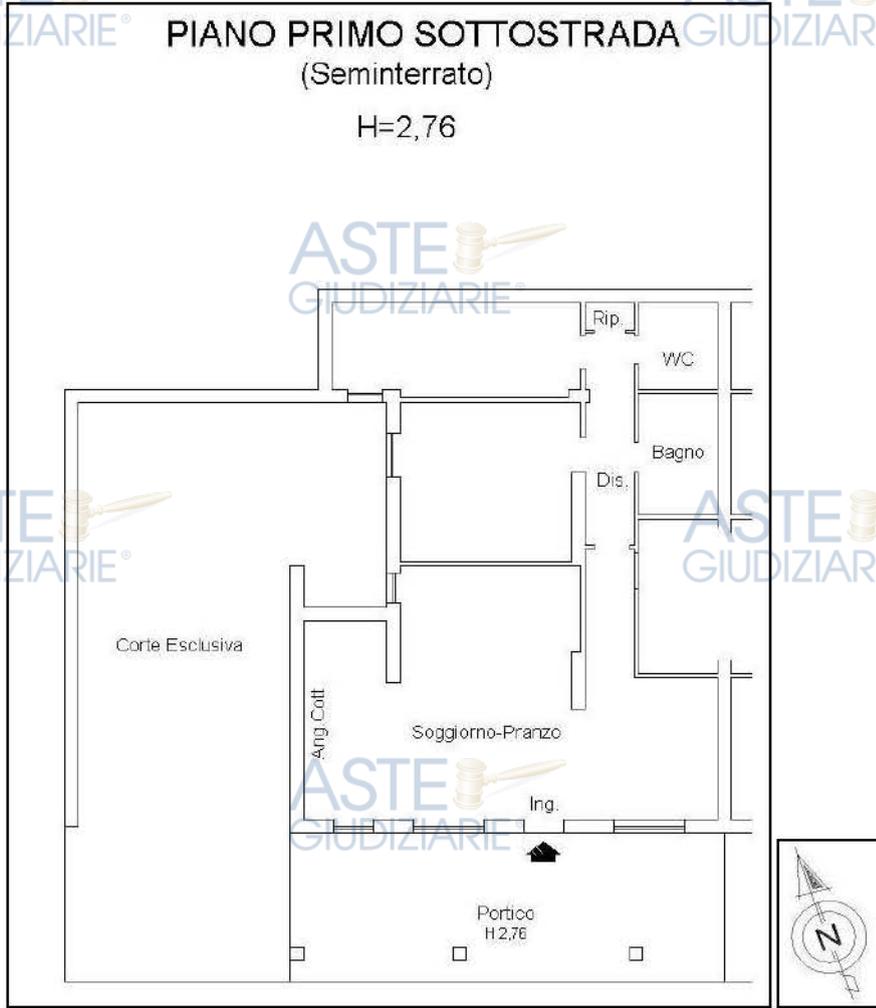
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PIANELLA		8	705		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	contrada la grotta	4	S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE)
7	contrada la grotta	4	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 10, 11 E 12 (PORTICO E VANO SCALA)
8	contrada la grotta	4	S1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	contrada la grotta	4	S1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	contrada la grotta	4	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11	contrada la grotta	4	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	contrada la grotta	4	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

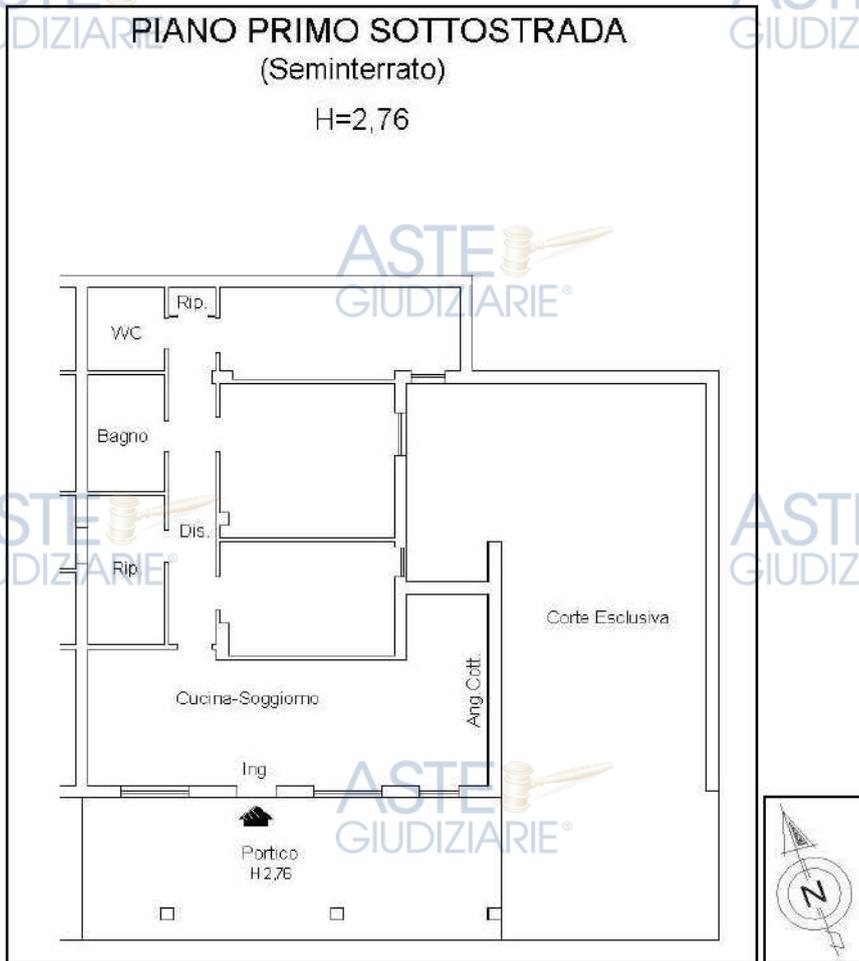
Elenco sub. della p.lla 705



Elaborato Planimetrico - Fg. 8 P.Ila 705 Sub. 8-9-10-11-12 (A/3)



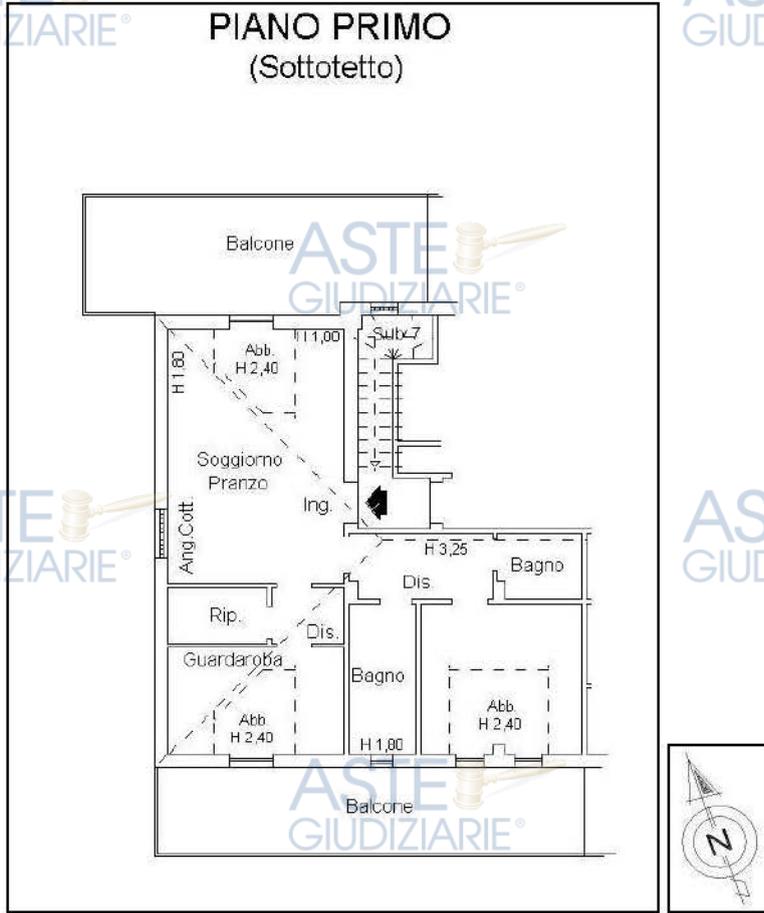
Planimetria catastale Fg. 20 P.IIa 705 **Sub. 8 (A/3)**



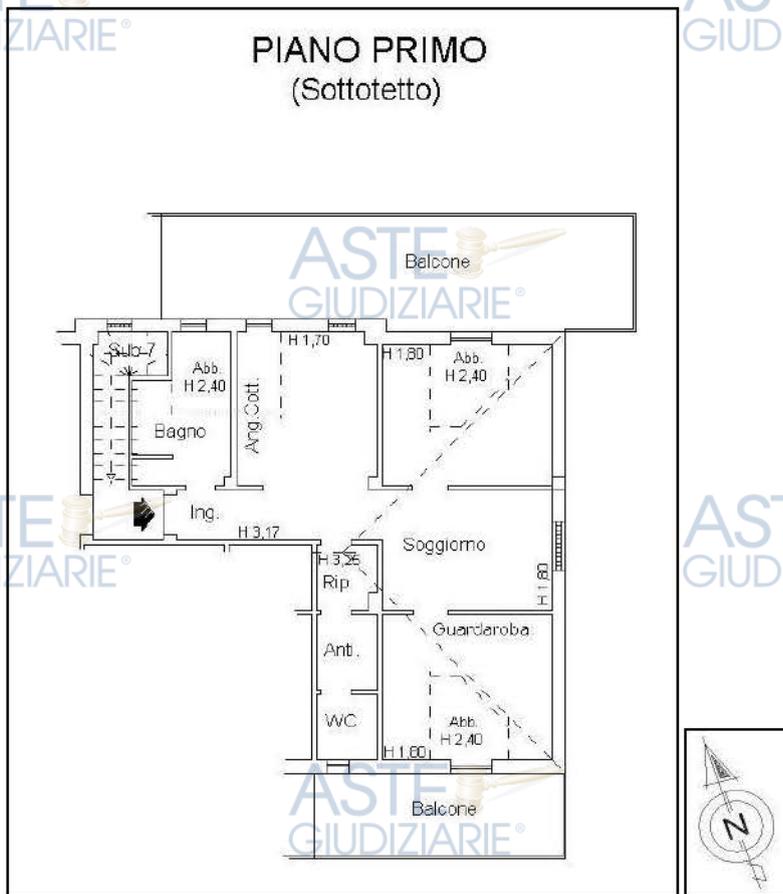
Planimetria catastale Fg. 20 P.IIa 705 **Sub. 9** (A/3)



Planimetria catastale Fg. 20 P.IIa 705 Sub. 10 (A/3)



Planimetria catastale Fg. 20 P.IIa 705 Sub. 11 (A/3)



Planimetria catastale Fg. 20 P.Ila 705 Sub. 12 (A/3)

Catasto Urbano (vedere allegato n° 2)

PIANO	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS. MQ.	SUP. CAT. MQ.	REND. CAT. €
S1	8	705	8	A/3	3	6,0 vani	119 mq.	402,84
S1	8	705	9	A/3	3	6,0 vani	127 mq.	402,84
S1-T	8	705	10	A/3	3	7,5 vani	165 mq.	503,55
1	8	705	11	A/3	3	5,0 vani	81 mq.	335,70
1	8	705	12	A/3	3	6,0 vani	87 mq.	402,84
T	8	705	6				BCNC	corte
T-1	8	705	7				BCNC ai sub.10-11-12	Portico e vano scala

In testa

Catasto Terreni

FG.	P.LLA	QUALITÀ.	CLASSE	SUP. MQ.	REDD. DOM. €	REDD. AGR. €
8	131	uliveto	02	2.480	18,57	10,25
8	130	semin. arbor.	02	3.450	24,05	21,38
8	703	uliveto	02	2.950	22,09	12,19
8	704	uliveto	01	3.253	26,04	14,28

8	136	vigneto	03	1.960	16,70	5,57
8	151	seminativo	03	1.680	7,81	5,21
			Tot. mq.	15.773		

In testa a

5. Regolarità amministrativa immobili – dati urbanistici.

Il Sig. [REDACTED] con atto al rogito Notaio Barbara Amicarelli del 03.02.2009 di cui al Rep. n. 29267, Racc. 1002 acquistava dai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] i terreni censiti in Catasto al Fg. 8, P.IIe 131, 703, 704, 705, ed il fabbricato in corso di costruzione al grezzo (vedere allegato n° 8). La costruzione era censita in Catasto Urbano al Fg. 8 P.IIa 705, Sub. 2. Inoltre il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.ri [REDACTED] i terreni censiti in Catasto al Fg. 8, P.IIe 130, 151 e 136 (vedere allegato n° 8).

Il fabbricato è stato assentito con i seguenti titoli abilitativi (vedere allegato n° 3):

- **Permesso di Costruire n. 13/2007** del 22.03.2007, intestato ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per costruzione fabbricato rurale composto da 2 unità residenziali.

In data 03.03.2008 con autentica del Notaio Barbara Amicarelli, di cui al Rep. n. 27988, i Sigg.ri [REDACTED] hanno asservito e vincolato i terreni di loro proprietà censiti in Catasto Terreni al Fg. 8, P.IIe 702, 703, 704, 705, 131, 496, 498, 531, per il completamento della scaduta C.E. n. 95/1996 per la realizzazione di un fabbricato rurale.

In seguito il Permesso di Costruire n. 13/2007 del 22.03.2007, è stato volturato al Sig. [REDACTED]

Questo dovendo completare il fabbricato ottiene dietro richiesta il

- **Permesso di Costruire n. 54/2009** del 10.09.2009, quale Variante in corso d'opera del Permesso di Costruire n. 13/2007 del 22.03.2007, relativo al fabbricato rurale.

E' stata rilasciata la **Dichiarazione di Agibilità n. 32/2011** del 03.11.2011 intestato al Sig. [REDACTED]

Sono stati rilasciati inoltre :

- **Permesso di Costruire n. 46/2012** del 08.05.2012 per il recupero abitativo del sottotetto (L.R. 23.08.2011 n. 35);

- **Dichiarazione di Agibilità n. 31/2012** del 31.07.2012 relativo al Sub. 4 abitazione;
- **S.C.I.A. alternativa al P.d.C.** trasmessa il **03.11.2020**, Prot. n. 0016195 – n. pratica 2020/25/SC del 03.11.2020, per la ristrutturazione del fabbricato rurale con aumento di volumetria residenziale, cambio parziale di destinazione d'uso e modifica della partizione interna delle unità residenziali, senza variazione della sagoma in pianta ed in alzato dell'immobile, includendo nel fondo agricolo anche le p.lle di terreno nn. 130,131, 136, inserite con atto di asservimento al rogito Notaio B. Amicarelli del 17.11.2020, Rep. n. 39009.

I lavori di cui alla suddetta S.C.I.A. Alternativa del 2020 sono terminati in data 11.12.2020.
La variazione catastale è del 20.10.2021 Prot. PE0053614 ed è rispondente allo stato di fatto con 5 unità residenziali (vedere allegato n° 2).

6. Confini degli immobili :

RESIDENZE

L'appartamento di cui al **Sub 8** confina a Nord, Sud ed Ovest con corte pertinenziale comune, ad Est con appartamento di cui al Sub. 9 stessa ditta, salvo altri.

L'appartamento di cui al **Sub 9** confina a Nord, Sud ed Est con corte pertinenziale comune, ad Ovest con appartamento di cui al Sub. 8 stessa ditta, salvo altri.

L'appartamento di cui al **Sub 10** confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con corte pertinenziale comune, oltre che ad Ovest con scala di accesso ai sub. 10-11-12, salvo altri.

L'appartamento di cui al **Sub 11** confina a Nord, Sud ed Ovest con corte pertinenziale comune, ad Est con appartamento di cui al Sub. 12 stessa ditta, salvo altri.

L'appartamento di cui al **Sub 12** confina a Nord, Sud ed Ovest con corte pertinenziale comune, ad Ovest con appartamento di cui al Sub. 11 stessa ditta, salvo altri.

TERRENI:

La P.lla di terreno n. **704** confina a Nord con p.lla di terreno n. 705 stessa ditta, e strada provinciale, a Sud con P.lle di terreno nn. 703, 130 e 131 stessa ditta, oltre a P.lle nn. 125,128,129 altra ditta, ad Est con P.lla n. 870 altra ditta, ad Ovest con P.lle nn. 467, 489 altra ditta, salvo altri.

La P.Illa di terreno n. **703** confina a Nord con p.Illa di terreno n. 704 stessa ditta, a Sud con P.Illa di terreno n. 151 stessa ditta, ad Est con P.Ille nn. 870, 138, 145, 366, 146 altra ditta, ad Ovest con P.Illa n. 131 stessa ditta, salvo altri.

La P.Illa di terreno n. **131** confina a Nord con p.Illa di terreno n. 704 stessa ditta, a Sud con P.Illa di terreno n. 136 stessa ditta, ad Est con P.Illa n. 703 altra ditta, ad Ovest con P.Illa n. 130 stessa ditta, salvo altri.

La P.Illa di terreno n. **130** confina a Nord con p.Illa di terreno n. 704 stessa ditta, a Sud con P.Illa di terreno n. 136 stessa ditta, e p.Illa n. 135 altra ditta, ad Est con P.Illa n. 131 stessa ditta, ad Ovest con P.Illa n. 129 altra ditta, salvo altri.

La P.Illa di terreno n. **151** confina a Nord con p.Illa di terreno n. 703 stessa ditta, e P.Illa n. 146 altra ditta, a Sud con P.Illa di terreno n. 149 altra ditta, ad Est con P.Illa n. 148 altra ditta, ad Ovest con P.Illa n. 136 stessa ditta, salvo altri.

La P.Illa di terreno n. **136** confina a Nord con p.Ille di terreno nn. 130, 131 stessa ditta, a Sud con P.Illa di terreno n. 149 altra ditta, ad Est con P.Illa n. 151 stessa ditta, ad Ovest con P.Illa n. 135 altra ditta, salvo altri.

7. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE – LOTTO 1

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in **Pianella (PE)**, alla Contrada La Grotta n° 4, e sono rappresentati da un fabbricato isolato che include due unità residenziali, in seguito frazionate in cinque appartamenti, censiti catastalmente al **Fg. 8, P.Illa 705 Sub. 8, 9, 10, 11, 12** (Cat. A/3) con terreno pertinenziale annesso, di cui alle P.Ille censite catastalmente al Fg. 8 **p.Ille 131, 130, 703, 704, 136, 151**.

Di Proprietà di :

██ per 1/1 proprietà

Titolo di provenienza :

- Compravendita del Notaio Amicarelli B. del 03/02/2009 rep. 1002 trascritto a Pescara il 03/03/2009 ai numeri di RP 2131 – 2132 (vedere allegato n° 8)

Precedenti proprietari :

██ per 1/8 proprietà p.Ille 131
– 703 – 704 – 705

[REDACTED] per 1/8 proprietà
[REDACTED] per 3/8 proprietà
[REDACTED] per 3/8 proprietà
[REDACTED] per 1/1 proprietà p.lle 130; per
1/2 proprietà p.lle 151 - 136
- [REDACTED] per 1/2 proprietà p.lle 151 -
136

Titolo di provenienza :

- Ai [REDACTED] in virtù di compravendite del Notaio D'Ambrosio N. del 06/04/1993 rep. 231840 trascritto a Pescara il 16/04/1993 al numero di RP 2642; e del 06/07/1993 rep. 233543 ivi trascritto il 12/07/1993 al numero di RP 4957; successivo atto di affrancazione del Demanio dello Stato del 20/01/2005 rep 50 trascritto a Pescara il 21/02/2005 al numero di RP 1889.
- Alla [REDACTED] in virtù di compravendita del Notaio Amicarelli B. del 18/04/2002 rep. 19420 trascritto a Pescara il 20/04/2002 al numero di RP 4768.
- Al [REDACTED] in virtù di atto di donazione del Notaio Pastore del 15/09/1979 Rep. 3734 trascritto a Pescara il 21/09/1979 al numero di RP 5253.

Difformità rilevate :

- La trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio è stata erroneamente trascritta contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno; mentre gli immobili, come da rogiti di provenienza sono di proprietà per l'intero del Sig. [REDACTED]
- Sulle p.lle 136-130-151 del foglio 8 del Comune di Pianella grava un canone enfiteutico in favore di [REDACTED] che viene eliminato dalle intestazioni catastali con il rogito del Notaio Amicarelli B. del 03/02/2009 rep. 29267.

Formalità Pregiudizievoli (vedere allegato n° 7)

TRASCRIZIONE al N° di RP 2562 del 10/03/2008; vincolo di asservimento del Notaio Amicarelli B. del 03/03/2008 rep. 27988. A favore del Comune di Pianella. **Gravante su Lotto 1.**

La formalità non si cancella con la vendita all'asta.

TRASCRIZIONE al N° di RP 4501 del 08/05/2012; vincolo pertinenziale dei locali sottotetto del Notaio Amicarelli B. del 07/05/2012 re.p 32936. **Grava sul fabbricato di cui al Lotto 1.**

La formalità non si cancella con la vendita all'asta.

ISCRIZIONE al N° di RP 1098 del 13/07/2012; mutuo del Notaio Amicarelli B. dell'11/07/2012 rep. 33110 con cui a garanzia della somma di € 254.448,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 508.896,00 a favore Banca dell'Adriatico Spa. Grava sul fabbricato, e sulla p.lla 704 dei terreni, **di cui al Lotto 1.**

Costo cancellazione € 35,00

TRASCRIZIONE al N° di RP 9693 del 23/11/2020; vincolo di asservimento del Notaio Amicarelli B. del 17/11/2020 rep. 39009. Grava sulle p.lle 130 – 151 – 136 del **Lotto 1**

La formalità non si cancella con la vendita all'asta.

TRASCRIZIONE al N° di RP 1659 del 16/02/2023; decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Pescara del 12/09/2022

Rep. 40. **Grava su entrambi i Lotti.**

Costo di cancellazione € 294,00 a Lotto

Aggiornamento conservatoria di Pescara a tutto il 08 aprile 2024

8. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore.

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito stimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi definiti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tra le quali, l'orientamento, lo stato manutentivo, la destinazione di PRG, e l'inquadramento nell'ambito territoriale. Sono state consultate fonti immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI secondo semestre 2023, delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, soprattutto per gli immobili periferici. Il complesso immobiliare è ubicato in posizione territoriale periferica, è tutto isolato con terreno annesso, inoltre il fabbricato presenta delle buone qualità costruttive e materiali di pregio.

Si esclude una vendita atomistica dell'immobile in quanto essendo un unico fabbricato isolato ha valore proprio per l'unicità, inoltre il fabbricato non è configurabile come condominio ma si ha promiscuità tra le parti. I terreni fanno parte dello stesso compendio appartenente al Lotto 1, in quanto accessibili dallo stesso immobile e posti sul retro di questo, ed a parere del sottoscritto vanno inclusi nel lotto, anche perché dette particelle sono state asservite per la costruzione del fabbricato ex rurale.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi.

Sono stati applicati dei coefficienti riduttivi per la vetustà, per le destinazioni ed ubicazione. Il sottotetto ha un parametro di riduzione superiore rispetto ad un piano terra. La corte è stata ridotta a 0,07 dell'intero in considerazione degli spazi lastricati e delle piantumazioni ivi presenti. Inoltre il lotto è tutto recintato con accessi carrabili e pedonali, con piante di pregio.

Partendo da una massima valutazione di circa € 1.000,00/mq. per i fabbricati isolati, applicando dei coefficienti riduttivi per la vetustà, ubicazione e commerciabilità, si arriva alla seguente valutazione di mercato.

STIMA Immobili in Pianella (PE) Contrada La Grotta n. 4

IMMOBILE	CATEG.	CONSISTENZA MQ.	€/mq.	Valore di stima €
Appart. Sub. 8	A/3	119 x 0.90 = 107,10	1.000,00	107.100,00
Appart. Sub. 9	A/3	127 x 0.90 = 114,30	1.000,00	114.300,00
Appart. Sub. 10	A/3	165 x 1 = 165,00	1.000,00	165.000,00
Appart. Sub. 11	A/3	81 x 0.80 = 64,80	1.000,00	64.800,00
Appart. Sub. 12	A/3	87 x 0.80 = 69,60	1.000,00	69.600,00
Corte Pertin. P.IIa 705		1.557 x 0,07 = 108,99	1.000,00	108.990,00
		<i>Sup. ragg. = mq. 629,79</i>	Val. Tot. Imm.	629.790,00

Gli immobili oggetto di stima di cui sopra sono ubicati in **Pianella** (PE), alla Contrada La Grotta, di proprietà del Sig. [REDACTED] alla data odierna assumono una valutazione di **€ 629.790,00** (diconsi euro seicentoventinovemilasettecentonovanta/00).

VALUTAZIONE TERRENO

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato colturale in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi. Si precisa che sui terreni sono piantate circa 170 piante di ulivi in buono stato colturale e produttive e sono in buono stato manutentivo.

STIMA Terreni in Pianella (PE)

IMMOBILI FG. 8 P.LLA	CONSISTENZA MQ.	€/mq.	Valore di stima €
131	2.480	5,00	12.400,00
130	3.450	5,00	17.250,00
703	2.950	5,00	14.750,00
704	3.253	5,00	16.265,00
136	1.960	5,00	9.800,00
151	1.680	5,00	8.400,00
Tot. mq.	15.773	Valore Tot. Imm.	78.865,00

9. Considerazioni finali immobili in Pianella (PE)

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in **Pianella** (PE), alla Contrada La Grotta n° 4, e sono rappresentati da un fabbricato isolato che include cinque appartamenti censiti catastalmente al **Fg. 8, P.IIa 705 Sub. 8, 9, 10, 11, 12** (Cat. A/3) con terreno pertinenziale di cui al **Fg. 8 p.IIe 131, 130, 703, 704, 136, 151** per un totale di mq. 15.773, di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX ed alla data odierna assumono una valutazione di mercato:

Fabbricati = € 629.790,00

Terreni = € 78.865,00

0

10. Descrizione TERRENO in Montesilvano (PE) – LOTTO 2

Il terreno oggetto di stima è ubicato in **Montesilvano Colle (PE)**, nei pressi della Strada Comunale per Spoltore (PE) e di Via Valle Rosa è in testa al Sig. [REDACTED]

. L'ubicazione esatta del terreno, da Google Maps risponde alle seguenti coordinate geografiche **14°28'12.08"N – 14°07'41.73"E**.

Il terreno risulta in declivio e scomodo da accedervi. Dovrà essere realizzata una strada di accesso.



Immagine da Google Earth - veduta TERRENO con individuazione approssimativa della P.Illa 1060

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENO



Foto 37 – Terreno P.Illa 1060



Foto 38 – Veduta Terreno



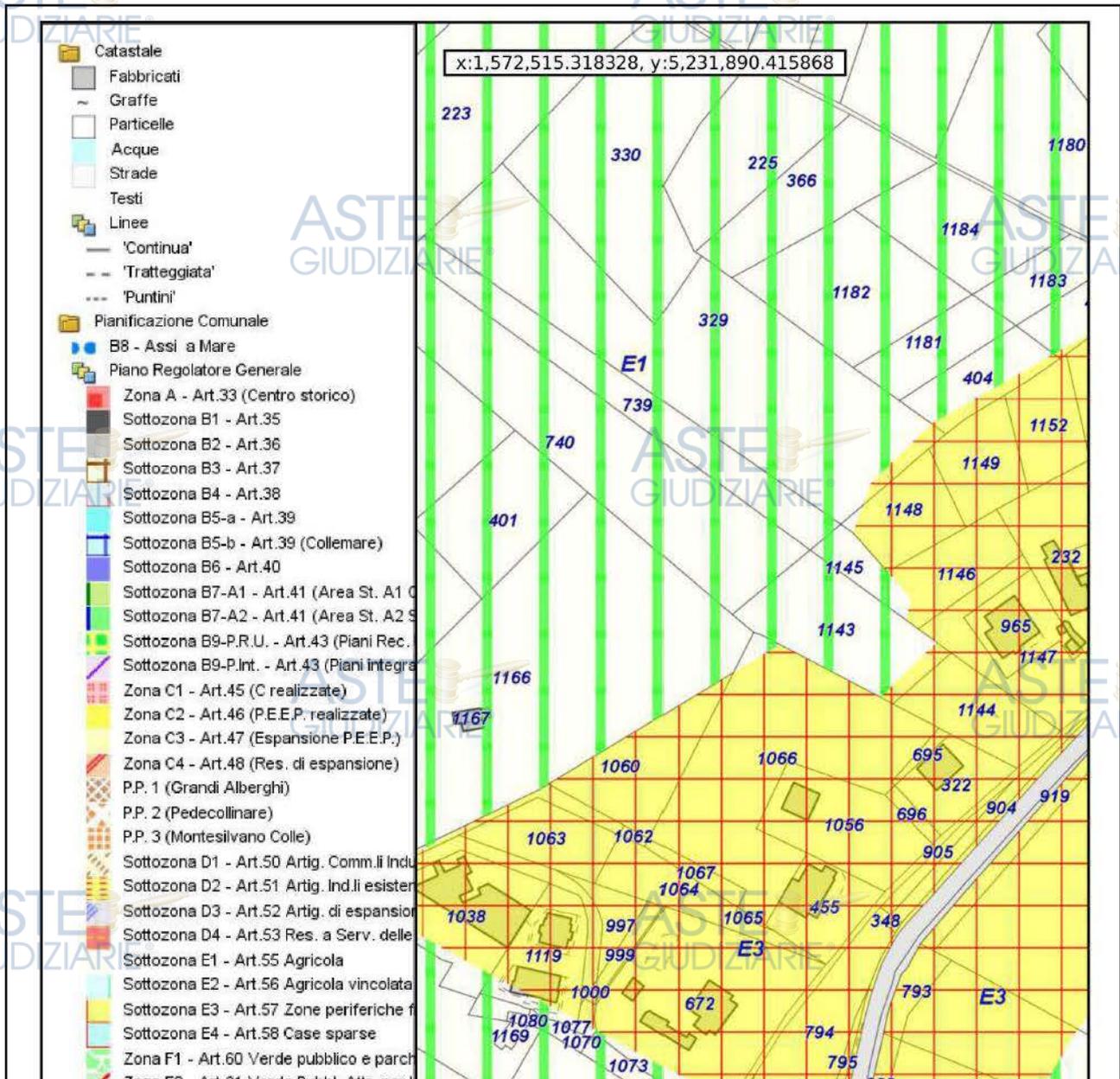
Foto 39 – Veduta Terreno



Foto 40 – Veduta Terreno

11. Confini Terreno

Il terreno oggetto di stima di cui alla **p.Illa 1060** confina a Nord con P.Illa di terreno n. 1166 altra proprietà, a Sud ed Est con P.Illa di terreno n. 1066 altra proprietà, ad Ovest con P.Ille di terreno nn. 1061 e 1062 altra proprietà, salvo altri.



Stralcio PRG P.IIa 1060 (Zona E3)

**Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
N.T.A. Comune di Montesilvano - Art. 57
Sottozona E3- Zone periferiche frazioni**

Nelle zone di completamento rurali, al fine di potenziare e qualificare le frazioni agricole esistenti, come perimetrata nella tav. C1 del P.R.G., ed ai fini di potenziare ed ampliare le infrastrutture primarie per dissuadere l'edificazione diffusa sul territorio, anche attraverso il trasferimento volumetrico dalle altre sottozone agricole, è consentita l'edificazione convenzionata con i seguenti indici e parametri:
Lotto minimo 1000 Mq. per interventi con trasferimento di volumi derivanti dalla zona agricola da applicare solo sui lotti liberi, fermo restando le disposizioni della L.R. 18/83 e succ. mod. int.

Lotto minimo con solo intervento diretto-convenzionato Mq. 1000 da applicare solo sui lotti liberi.

IF= 0.3 mc/mq

h = 7,50

U1 = 20% S.F. in forma compatta per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

Q = 30%

Indice di permeabilità dei suoli - come art. 58

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Nelle zone E3 è possibile trasferire volumetrie fondiariae derivanti dalle zone E1 ed E2, con i rispettivi indici di appartenenza. Gli asservimenti così effettuati saranno registrati sulla mappa degli asservimenti.

Nelle zone E3 perimetrate in cartografia di piano l'indice fondiario sarà di 1 mc/mq nelle aree già precedentemente ricomprese nell'ex perimetrazione dei PEEP individuati nel PRG previgente.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3) dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali.

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputi degli oneri concessori.

14. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE – LOTTO 2

LOTTO 2

Montesilvano (PE) terreno nel Catasto Terreni al **Fg. 23 p.IIa 1060** (ex 327)

Di Proprietà di :

[REDACTED] per 1/1 proprietà

Titolo di provenienza :

-Compravendita del Notaio Amicarelli B. dell'11/04/2011 rep. 31933 trascritto a Pescara il 19/04/2011 al numero di RP 3743 (vedere allegato n° 8)

Precedenti proprietari :

[REDACTED] per 1/1 proprietà

Titolo di provenienza :

- Donazione del Notaio Bulferi G. del 17/12/1988 rep. 110461 trascritto a Pescara il 02/01/1989 al numero di RP 7

Difformità rilevate :

-La trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio è stata erroneamente trascritta contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno; mentre gli immobili, come da rogiti di provenienza sono di proprietà per l'intero del [REDACTED]

-Sulla p.lla 1060 del fg 23 del Comune di Montesilvano gravava un canone enfiteutico in favore della [REDACTED] che viene eliminato dalle intestazioni catastali con il rogito del Notaio Bulferi G. del 17/11/1988 rep. 5065.

Formalità Pregiudizievoli (vedere allegato n° 7)

TRASCRIZIONE al N° di RP 12366 del 02/12/2008; costituzione di diritti reali per servitù di passaggio del Notaio Rozzi del 13/11/2008 rep. 216296 a favore [REDACTED]

[REDACTED] Gravante su Lotto 2.

La formalità non si cancella con la vendita all'asta.

TRASCRIZIONE al N° di RP 1659 del 16/02/2023; decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Pescara del 12/09/2022

Rep. 40. **Grava su entrambi i Lotti.**

Costo di cancellazione € 294,00 a Lotto

Aggiornamento Conservatoria di Pescara a tutto il 08 aprile 2024

15. Valutazioni estimative Terreno in Montesilvano (PE).

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dei terreni è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su terreni analoghi per dimensioni e tipologia.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato colturale in cui versa il terreno, sono stati determinati i seguenti prezzi.

STIMA Terreno in Montesilvano (PE)

IMMOBILE FG. 23	CONSISTENZA MQ.	€/mq.	Valore di stima €
Terreno P.IIa 1060	1.329	10,00	13.290,00
		Valore tot. Imm.	13.290,00

16. Considerazioni finali Terreno in Montesilvano (PE)

Il terreno oggetto di stima di cui alla P.IIa n. 1060 di mq. 1.329, è ubicato in **Montesilvano Colle (PE)**, nei pressi della strada comunale per Spoltore e di Via Valle Rosa, alla data odierna assume una valutazione di **€ 13.290,00** (diconsi euro tredicimiladuecentonovanta/00)

17. MULTIPROPRIETA'

Nel compendio immobiliare sono presenti 3 multiproprietà del Sig. [REDACTED] già stimate e nello specifico sono ubicate nelle seguenti località del Trentino Alto Adige:

- 1) Multiproprietà sita nel Comune di **Cavasagra di Vadelago (TN)** in Via Corriva
Valore di stima € 2.000,00;
- 2) Multiproprietà sita nel Comune di **Nova Levante (BZ)** in Via Carezza sul Lago
Valore di stima € 4.000,00;
- 3) Multiproprietà sita nel Comune di **Mezzana (TN)** Località Marilleva
Valore di stima € 4.000,00.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto le valutazioni proposte possono essere ritenute congrue in virtù del fatto che le multiproprietà non sono più richieste, essendo un fenomeno legato agli anni '80 e '90 e sul mercato ce ne sono moltissime in vendita.

18. Riepilogo valutazioni immobili

Località	Immobili	Valutazione €	Lotto n°
Pianella (PE)	Fabbricati	629.790,00	01
Pianella (PE)	Terreno	78.865,00	01
Montesilvano (PE)	Terreno	13.290,00	02

19. Allegati :

da Allegato n° 1 ad Allegato n° 8

Allegato n° 1 :	Nomina di Perito del 20.03.2024
Allegato n° 2 :	Documentazione catastale immobili in Pianella (PE)
Allegato n° 3 :	Titoli abilitativi immobili in Pianella (PE)
Allegato n° 4 :	Verbale di sopralluogo in Pianella (PE) del 28.03.2024
Allegato n° 5 :	Verbale di sopralluogo in Montesilvano (PE) del 19.04.2024
Allegato n° 6 :	Documentazione catastale immobili in Montesilvano (PE)
Allegato n° 7 :	Certificato Ipocatastale Cons. RR. II. Pescara
Allegato n° 8 :	Atti di acquisto immobili in Pianella (PE) e Montesilvano (PE)

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, li **08 Maggio 2024**

Il Perito Estimatore

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

