

Liquidazione Giudiziale:	“ ” n° 01/2024 R.G.
-----------------------------	-----------------------------------

Giudice Delegato:	Dott. Elio BONGRAZIO
Curatore:	Dott.ssa Stefania PEDRINI
Perito Stimatore	Geom. . Fabio COPPA

Stima TERRENI in Casalincontrada (CH)**- RELAZIONE PERITALE -****Sommario**

Cap.	pag.
1. Premessa	2
2. Descrizione TERRENI	2
3. Caratteristiche colturali	6
4. Dati identificativi catastali	6
5. Titolo di proprietà	6
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	6
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA Errore. Il segnalibro non è definito.	
8. Destinazione urbanistica dei terreni	7
9. Disponibilità terreni	9
10. Confini dei Terreni	9
11. Formazione dei lotti	9
12. Assoggettamento ad IVA della vendita	9
13. Valutazione Terreni	9
14. Considerazioni finali	10
15. Allegati :	10

1. Premessa

In data 18.09.2024, il sottoscritto Geometra Fabio COPPA, C.F. CPPFBA72C07A488B – P. IVA 01567650682 iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Pescara con il n. 1318, con studio professionale in via Mariannina Marinelli n. 55 di Montesilvano (Pe), Tel. e Fax 085/4483064 - cell. 366.3029050 - e-mail fabiocoppa@gmail.com P.E.C. fabio.coppa@geopec.it, veniva nominato al fine di operare la stima di immobili di proprietà della Ditta “

” con sede legale in

) (vedere allegato n° 1).

Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avvocato Dottoressa Stefania Pedrini.

Inoltrate le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Curatore e nello specifico gli stessi sono rappresentati da terreni agricoli, siti in Casalincontrada (Ch), quali beni personali posseduti in piena proprietà dal Sig.

DESCRIZIONE Terreni

2. Descrizione TERRENI

I Terreni sono censiti in Catasto Terreni ai Fogli di mappa n. 10, particelle 399 e 402 per complessivi mq. **17.685,00**.

I terreni oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto nel sopralluogo effettuato il 17.03.2025.

I terreni attualmente per la gran parte risultano incolti.

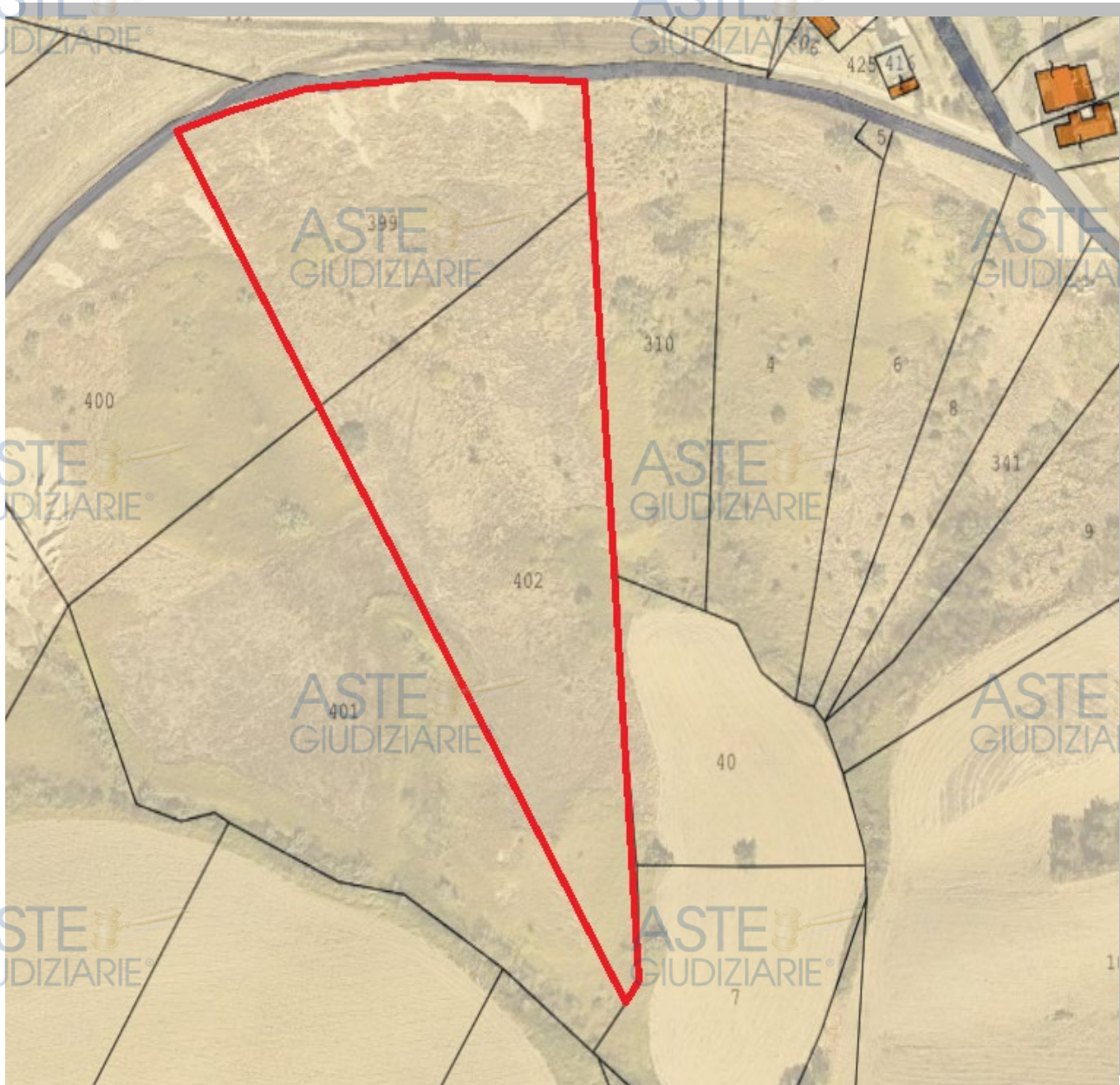


Immagine da Google Earth – Terreni Fg. 10 – (confini approssimativi schematici segnati dal Perito)



Foto 1



Foto 1



Foto 2

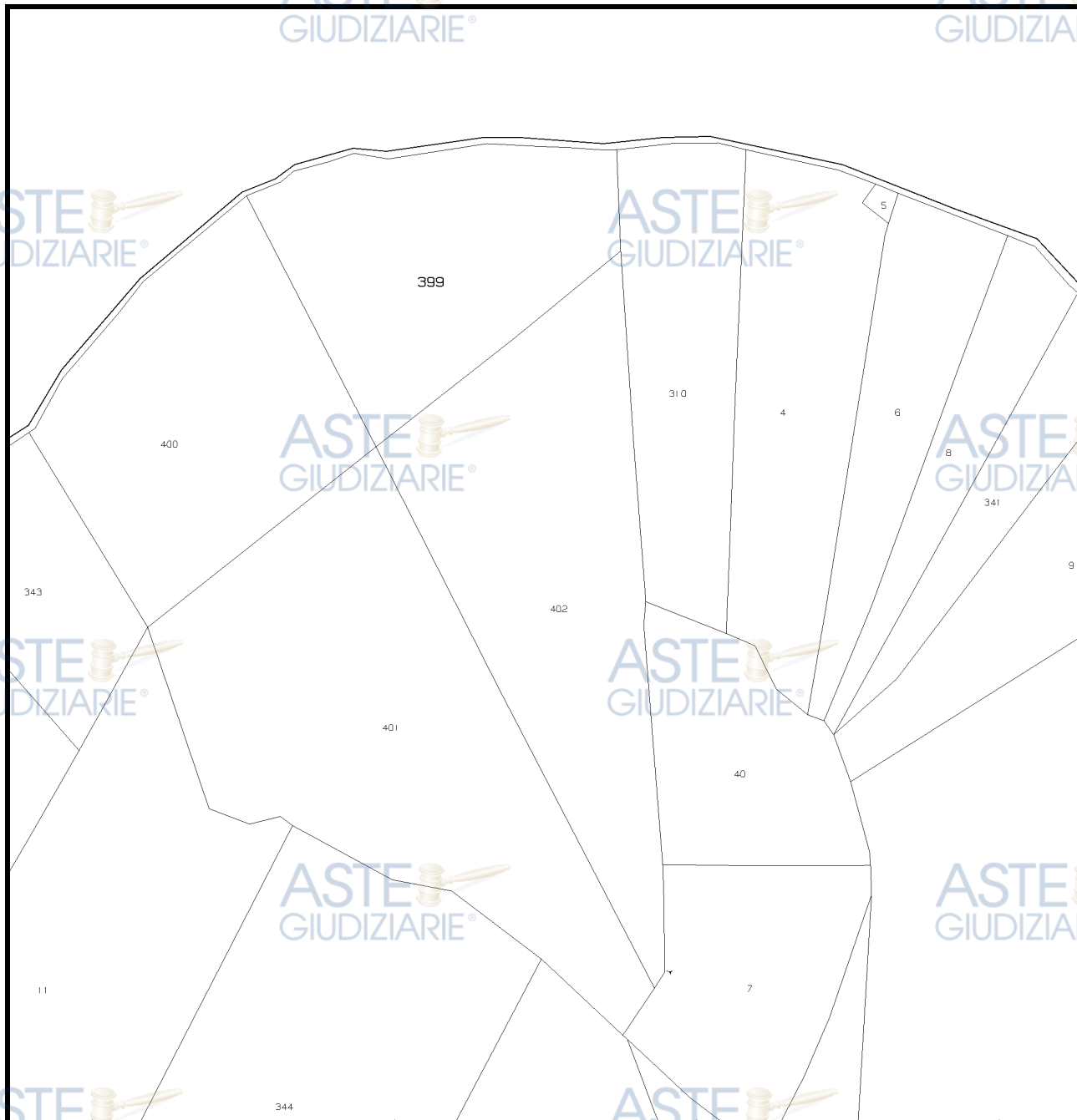


Foto 3

Proprietà:

Terreni posseduti dal

(vedere allegato n. 2).

STRALCI DI MAPPA CATASTALI

Planimetria Mappa catastale – Fg. 10, P.lle 399 - 402

3. Caratteristiche colturali

Detti terreni attualmente risultano incolti, il lotto di terreno ha una pendenza rilevante oltre il 25% e da un lato è prospiciente una strada bianca.

4. Dati identificativi catastali

- Terreni in CASALINCONTRADA (CH) (vedere allegato n° 2)

DATI CATASTALI – Catasto Terreni

N°	FOGLIO	P.LLA	PORZ.	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
01	10	399		Pascolo	U	7.245	1,87	0,75
02	10	402		Pascolo	U	10.440	2,70	1,08
					TOT. mq.	17.685,00		

In testa a :

- Proprietà 1000/1000;

5. Titolo di proprietà

Le P.lle di cui sopra sono pervenute al per successione da del 17.11.1994 – Repertorio n. 52 Registrazione n. 373 in atti dal 21.05.1997 e precedentemente per successione da – Volume n. 310 Repertorio n. 44 registrato in data 2309.1992 in atti dal 21.05.1997.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO UNICO

Immobili nel Comune di Casalينcontrada

Riportati nel Nct al fg 10 p.l.3 399 (ex 2) – 402 (ex 3)

Di Proprietà di :

- per 1/1 proprietà

Titolo di provenienza :

-Diritti di 3/24 per successione di apertasi il 01/04/1992 registrata a Popoli il 23/09/1992 den 44 vol 310 trascritto a Chieti il 09/02/1993 al numero di RP 2162.

-Diritti di 9/24 per divisione del Notaio Aponte del 17/11/1994 rep 52 trascritto a Chieti il

14/12/1994 ai numeri di RP 13109

-Diritti di 12/24 per cessione di diritti del Notaio Aponte del 17/11/1994 rep 52 trascritto a Chieti il 14/12/1994 ai numeri di RP 13110

-L'usufrutto parziale gravante sugli immobili in favore si è estinto il 17/08/1996, giusta voltura 669/1997

Formalità Pregiudizievoli :

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RG 22154 RP 2270 DEL 02/12/2021; ipoteca amministrativa del Tribunale di Lanciano del 11/11/2021 rep 203224 con cui a garanzia della somma di € 28.147,92 si iscrive ipoteca di € 56.295,84. A favore

Costo di cancellazione la minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre € 94,00 fisse.

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RG 16060 RP 1817 DEL 24/08/2022; ipoteca amministrativa della del 10/08/2022 rep 203246 di € 29.128,43 si iscrive ipoteca legale di € 58.256,86. A favore

Costo di cancellazione la minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre € 94,00 fisse.

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RG 17275 RP 13648 DEL 18/09/2024; sentenza di apertura liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 19/01/2024 rep 1

Costo di cancellazione € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 22 aprile 2025

8. Destinazione urbanistica dei terreni

Il sottoscritto ha effettuato una richiesta ufficiale a mezzo PEC al Comune di Casalincontrada (Ch), Ufficio Urbanistica per richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in data 03.12.2024 di cui al Prot. N. 10441 dei terreni di cui sopra oggetto di valutazione.

In base al C.D.U. rilasciato dal Comune di Casalinocontrada (Ch), di cui al **Prot. n. 669** del 24.01.2025 (vedere allegato n. 3), si certifica che i terreni oggetto di richiesta risultano così destinati:

Art. 25 (Attività Agricola Normale - B.3.1) delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.E.

Nel sottoambito di intervento destinato alla "attività agricola normale" (B.3.1) il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00*
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo e destinazioni produttive e di servizio relative all'attività agricola, purché conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 70 della L.R. 18/83 (nel testo vigente).

*Il distacco minimo dalle strade (20.00m) dovrà essere verificato con le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

È ammessa, in ottemperanza all'art. 71 della L.R. 18/83, (testo in vigore - L.R. 70/95, L.R. 12/99 e L.R. 54/99), l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:

1. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.
2. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. È consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq 0,015/mq fino ad un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3.000 mq (tremila metri quadrati).
3. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del comune.

ART. 39 - ZONA E1 Attività agricola normale delle N.T.A. relative al P.R.G. adottato.

39.1 - Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

39.2 - Nelle zone agricole sono ammesse destinazioni d'uso residenziali connesse alla necessità di conduzione del fondo e destinazioni produttive e di servizio all'attività agricola purché conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente e le sue caratteristiche contadine nel rispetto dell'art. 70 della L.R.18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

39.3 - È ammessa in ottemperanza all'articolo 71 della legge regionale 18/83 (testo in vigore - L.R. 70/95, L.R. 12/99 e L.R. 54/99), l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:

39.4.1- sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo di ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

39.4.2- Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

39.4.3 -Non è soggetta a limitazione la realizzazione di serre di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del comune.

39.4 - Nelle zone E1 varranno i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 mc/mq

- Superficie minima di intervento (Sm): mq 10.000
- Altezza massima (H): ml 7,50
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Distanza dalle strade: ml 20,00 e comunque nel rispetto delle norme del CdS.
- Distanza dai confini: ml 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml 10,00
- Parcheggio minimo: 1mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

9. Disponibilità terreni

Attualmente i terreni risultano liberi ed incolti.

10. Confini dei Terreni

I terreni oggetto di perizia confinano :

Fg.	P.LLA	NORD	SUD	EST	OVEST
10	399	Strada bianca	P.Ila 402 stessa proprietà	P.Ila 310 altra proprietà	P.Ila 400 altra proprietà
10	402	P.Ila 399 stessa proprietà	P.Ila 7 altra proprietà	P.Ile 310, 40 e 7 altra proprietà	P.Ila 401 altra proprietà
		-----	-----	-----	Salvo altri

11. Formazione dei lotti

Per le caratteristiche dei terreni e per le dimensioni delle singole particelle essendo attigue, si è ritenuto opportuno la formazione in un unico lotto.

12. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I terreni oggetto di stima sono beni personali del Sig. **D** nato a

), pertanto **NON SOGGETTI AD**

IVA

13. Valutazione Terreni

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.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, tra le quali, l'orientamento, le servitù presenti, lo stato colturale e l'inquadramento nell'ambito territoriale. E' stata considerata la destinazione di PRG come zona agricola normale.

I terreni si presentano incolti e soprattutto presentano una acclività notevole.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è stabilito un valore al mq. di €.
1,00.

VALUTAZIONE Terreni

N°	FOGLIO	P.LLA	PORZ.	QUALITÀ	CONSIST. MQ.	€/MQ.	VALUTAZIONE €
01	10	399		Pascolo	7.245	1,00	7.245,00
02	10	402		Pascolo	10.440	1,00	10.440,00
				TOT. mq.	17.685,00	Tot. Valutaz.	17.685,00

14. Considerazioni finali

I beni costituenti il lotto unico, è rappresentato da più particelle di terreni ubicati in Casalincontro (Ch), di proprietà del il titolare della ditta in Liquidazione Giudiziale n° 1/2024 R.G. " e del socio " con sede legale in), la quale alla data odierna assumono un valore totale di **€ 17.685,00 (diconsi euro diciassettemilaseicentoottantacinque/00).**

15. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato 04

Allegato n° 1 :	Nomina di Perito del 16.02.2022
Allegato n° 2 :	Documentazione catastale immobili
Allegato n° 3 :	Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/03/2022
Allegato n° 4 :	Certificazione Ipocatastale – Cons. RR. II. di CHIETI

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

Pescara, lì 15.04.2025

Il Perito



The stamp is circular and green, containing the following text: "Geom. FABIO COPPA", "PROV. DI PESCARA", "N. 13/18", "MONTESILVANO".