

Tribunale Civile e Penale di Pescara  
- Sezione Fallimentare -

Liquidazione Giudiziale:

- n° 36/2024 R.F.

Giudice Delegato:	Dott. <b>Federica COLANTONIO</b>
Curatore:	Dott. <b>STEFANO SAJEVA</b>
Ausiliario:	Arch. <b>MASSIMO DI MICHELE</b>

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

<b>RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI</b> .....	1
1. Premesse.....	2
2. Individuazione e descrizione dei beni.....	2
<b>3. LOTTO N° 01 – Laboratorio per arti e mestieri</b> .....	4
3.1. Descrizione.....	4
3.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.....	5
3.3. Dati identificativi catastali.....	5
3.4. Titolo di proprietà.....	6
3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
3.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.....	7
3.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	7
3.8. Disponibilità dell'immobile.....	8
3.9. Oneri condominiali.....	8
3.10. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	8
3.11. Valutazione degli immobili.....	8
<b>4. LOTTO N° 02 – Ufficio al piano primo</b> .....	10
4.1. Descrizione.....	10
4.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.....	12
4.3. Dati identificativi catastali.....	12
4.4. Titolo di proprietà.....	13
4.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	13
4.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.....	13
4.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	14
4.8. Disponibilità dell'immobile.....	14
4.9. Oneri condominiali.....	14
4.10. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	14
4.11. Valutazione degli immobili.....	15
<b>5. LOTTO N° 03 – Capannone industriale</b> .....	16
5.1. Descrizione.....	16
5.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.....	19
5.3. Dati identificativi catastali.....	20
5.4. Titolo di proprietà.....	24
5.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	24
5.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.....	25
5.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	26
5.8. Disponibilità dell'immobile.....	27
5.9. Particolarità.....	27
5.10. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	27

Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F. –

Relazione di Stima beni immobili

Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE

Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877

studio.arch@inwind.it - dimichelemassimo9@gmail.com - massimo.dimichele@archiworldpec.it

1

5.11. Valutazione degli immobili.....	27
5.12. Criteri di formazione del lotto.....	29
<b>6. LOTTO N° 04 – Lastrico solare.....</b>	<b>30</b>
6.1. Descrizione.....	30
6.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.....	31
6.3. Dati identificativi catastali.....	31
6.4. Titolo di proprietà.....	31
6.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	32
6.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.....	32
6.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	33
6.8. Disponibilità dell'immobile.....	33
6.9. Oneri condominiali.....	33
6.10. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	33
6.11. Valutazione degli immobili.....	33
<b>6. ALLEGATI:.....</b>	<b>34</b>
<b>7. BANDI D'ASTA.....</b>	<b>35</b>
7.1. Bando d'asta LOTTO n° 01.....	35
7.2. Bando d'asta LOTTO n° 02.....	35
7.3. Bando d'asta LOTTO n° 03.....	35
7.4. Bando d'asta LOTTO n° 04.....	36

## 1. Premesse.

Il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Di MICHELE, nominato ausiliario della curatela dal Curatore il dott. Stefano SAJEVA in data 19/08/2024, al fine di portare a termine l'identificazione, la stima e l'effettuazione del complesso degli accertamenti tecnico amministrativi ed ipotecari relativi ai beni immobili, compresi nell'attivo della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, iscritta alla Liquidazione Giudiziale n° 36/2024 presso il Tribunale di Pescara, Produce la seguente relazione estimativa dei beni immobili.

Si precisa che i tempi per la presentazione della presente relazione si sono protratti, a causa della complessità degli accertamenti tecnico-urbanistici finalizzati alla verifica della legittimità degli immobili.

## 2. Individuazione e descrizione dei beni.

Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F.

**Relazione di Stima beni immobili**

Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE

Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877

studio.arch@inwind.it - dimichelemassimo9@gmail.com - massimo.dimichele@archiworldpec.it

2

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici competenti ed effettuate le ispezioni documentali ed i sopralluoghi, risulta che i beni immobili afferenti alla sono tutti ubicati in Comune di Pescara, zona sud, e precisamente i seguenti fabbricati:

- In Via Alento n. 74, all'interno di un fabbricato sia produttivo che residenziale, due porzioni immobiliari a formare due lotti:

Lotto n° 1 - Al piano terra un laboratorio per arti e mestieri, non diviso fisicamente da proprietà di terzi, a cui sono annessi altri vani tecnologici e un locale sgombero con accessi autonomi.

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
PESCARA(PE) VIA ALENTO n. 74 Piano T	31	175	3	Zona 2 Cat.C/3	2	155 m2

Lotto n° 2 - Al piano primo un appartamento destinato ad ufficio, occupante l'intero piano ed accessibile dalla scala comune e comunicante con scala interna con proprietà di terzi.

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
PESCARA(PE) VIA ALENTO n. 74 Piano 1	31	175	9	Zona 2 Cat.A/10	2	6,5 vani

- In Strada Fosso Cavone un capannone industriale con area pertinenziale:

Lotto n° 3 - Il capannone presenta, locali accessori interni, un manufatto accessorio destinato ad uffici, e due ingressi dalla via pubblica:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Descrizione
PESCARA(PE) STRADA FOSSO CAVONE Piano T	34	1654	2	Zona 3 Cat.D/8		<b>Capannone</b>
PESCARA(PE) STRADA FOSSO CAVONE Piano T	34	1654	3	Zona 3 Cat.A/2	5,5 vani	<b>Spogliatoi e uffici al PT</b>
PESCARA(PE) STRADA FOSSO CAVONE Piano 1	34	1654	4	Zona 3 Cat.A/2	4,5 vani	<b>Uffici al P1</b>
PESCARA(PE) STRADA FOSSO CAVONE n. SNC Piano T	34	1654	9	Zona 3 Cat.D/1		<b>Uffici distaccati al PT</b>

In Via Aterno:

Lotto n° 4 - Un lastrico solare, copertura non accessibile di un'abitazione privata di soggetti terzi, sul quale è installato un impianto con pannelli fotovoltaici.

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza
PESCARA(PE) VIA ATERNO n. SNC Piano 1	24	15	7	Cat.F/5	332 m2

Vengono quindi, sulla base delle caratteristiche tecniche e tipologiche dei beni immobili, formati quattro lotti, per i quali le singole caratteristiche sono esposte nei singoli capitoli.

Pertanto per ogni singolo lotto si ha:

### 3. LOTTO N° 01 – Laboratorio per arti e mestieri.

#### 3.1. Descrizione

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà per l'intera quota di 1/1, in testa alla
<i>Dati Catastali:</i>	In Catasto Fabbricati: In NCEU in Comune di Pescara (PE) al Foglio di Mappa 31 particella 175 sub. 3 (cat. C/3), consistenza catastale mq 155. Via Alento.
<i>Descrizione Lotto:</i>	Il lotto è costituito da una porzione di un locale artigianale, unita ad altra unità immobiliare adiacente, di proprietà di terzi, e rispetto alla quale non esiste una divisione fisica. L'unità si compone altresì di una parte soppalcata (accessibile solo dalla porzione di altrui proprietà), di piccoli locali accessori destinati ad ufficio e servizi, di locali tecnologici e un locale sgombero/autorimessa dotati di accesso autonomo.
<i>Consistenze:</i>	Laboratorio mq 50,00, con h 2.60 minima; Accessori e sevizi mq 52,00, con h 2,10; Locali tecnologici mq 32,00, con h 2,10; Locale deposito/box mq 21,00, con h 1,95.
<i>Confini:</i>	L'unità immobiliare confina con i seguenti altri sub. della medesima particella 175, ad ovest con sub. 8, a nord con sub. 7 e con corte comune e a sud con sub. 11 e sub. 6.



Foto n° 1 – Lotto n° 01 – Esterno.



Foto n° 2 – Lotto n° 01 – Esterno.



Foto n° 3 – Lotto n° 01 – Interno laboratorio.



Foto n° 4 – Lotto n° 01 – Interno, vani accessori.

### 3.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.

Strutture:	cemento armato e laterizio.
Pareti interne:	intonacate.
Pavimenti:	battuto cementizio.
Porte:	metalliche.
Infissi esterni:	metallo.
Impianti:	idrico, elettrico, telefonico.

### 3.3. Dati identificativi catastali

Comune di Pescara (PE) In Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita €	Piano
31	175	3	C/3	155 MQ	480,30	T

Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F.:

**Relazione di Stima beni immobili**

Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE

Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877

studio.arch@inwind.it - dimichelemassimo9@gmail.com - massimo.dimichele@archiworldpec.it

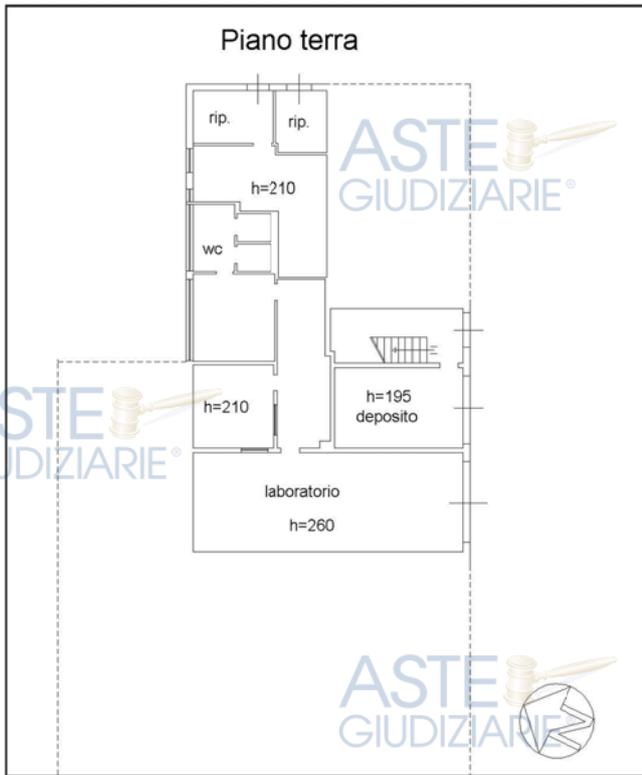


Figura 1 – Lotto n° 01 - Stralcio della planimetria catastale.

### 3.4. Titolo di proprietà

-In Pescara locale artigianale nel NCEU al foglio 31 p.IIa 175 sub 3

Bene in Pescara di proprietà per l'intera quota di 1/1 della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, pervenuto per conferimento di beni in società del Notaio \_\_\_\_\_ del 26/02/2001 rep. 131816 trascritto a Pescara il 03/04/2001 al numero di RP 2677.

-Precedentemente di \_\_\_\_\_; ad esso per atto precedente il ventennio.

### 3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

### **3.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.**

Il sottoscritto ha prodotto la certificazione ipotecaria ventennale dalla quale si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico del lotto n° 01**:

**1) Iscrizione RG 1288 RP 198 del 30/01/2019**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 12/09/2018 rep. 2504 con cui a garanzia della somma di € 501.630,92 si iscrive ipoteca giudiziale di € 600.000,00 a favore .. Gravante sui Lotti 1 e 2, e parte del Lotto 3 (solo sub 9 per il Lotto 3).

*Costo di cancellazione a lotto: minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di spese fisse.*

**2)Trascrizione RG 13174 RP 9604 del 23/08/2024**; sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Pescara del 25/07/2024 rep. 58, a favore

Gravante su tutti i lotti.

*Costo Cancellazione € 294,00 a lotto.*

**Aggiornamento conservatoria di Pescara a tutto il 05/11/2024**

### **3.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.**

**TITOLI EDILIZI:** L'intero fabbricato che ospita il bene è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia (C.U.E. del 07/12/1973) rilasciata a nome di

Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F. – “1  
**Relazione di Stima beni immobili**

Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE

Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877

[studio.arch@inwind.it](mailto:studio.arch@inwind.it) - [dimichelemassimo9@gmail.com](mailto:dimichelemassimo9@gmail.com) - [massimo.dimichele@archiworldpec.it](mailto:massimo.dimichele@archiworldpec.it)

7

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4731 del 26 marzo 1986, rilasciata a nome di

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6095 del 20 maggio 2004, rilasciata a nome di

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** rispetto ai titoli edilizi si rileva che:

- Il bene è conforme ai titoli edilizi rilasciati.
- Non rivenute la certificazione di agibilità, le certificazioni di conformità degli impianti e le attestazioni energetiche per i locali ove sono previsti.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO:** Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione della piccola porzione soppalcata, non rappresentata, che però è accessibile solo dalla proprietà di terzi adiacente e da cui non è divisa fisicamente.

### **3.8. Disponibilità dell'immobile.**

Il bene è nella piena disponibilità della curatela.

### **3.9. Oneri condominiali.**

Non vi è un condominio costituito.

### **3.10. Assoggettamento ad IVA della vendita**

Il bene è in testa a soggetto IVA.

### **3.11. Valutazione degli immobili**

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva dei beni è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, basata sulla superficie commerciale degli stessi.

Negli aspetti valutativi di seguito esposti, il sottoscritto ha esaminato anzitutto se la zona interessata alla valutazione sia o meno in fase dinamica. Operando per analogia occorre che i beni utili ai fini comparativi, appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito, simili a quello in esame e poi, mediante aggiunte e detrazioni, si è giunti a compararli a quello in oggetto. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra esse si è notato il grado di finiture, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, la posizione rispetto ai cardini climatici, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei locali in relazione a quelle normali per la tipologia in esame, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le condizioni estrinseche, si è considerata la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, i collegamenti viari, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, i trasporti collettivi, ecc.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Altresì, si è considerata la circostanza che una porzione dell'immobile non è divisa fisicamente da altrui proprietà, rispetto alla quale costituisce un'unica unità produttiva e funzionale.

Per cui si ha in Comune di Pescara:

<b>Lotto 1</b>			
Via Alento	Foglio	Particella	Sub
Laboratorio PT	31	175	3

	mq	h	coeff.	€/mq	Valore parziale
Labor./Carrozzeria	50,00	2,6	1,00	€ 550,00	€ 27.500,00
Accessori/uff. Servizi	52,00	2,1	0,70	€ 550,00	€ 20.020,00
Loc. tecnologici	32,00	2,1	0,40	€ 550,00	€ 7.040,00
Deposito/box	21,00	1,95	0,50	€ 550,00	€ 5.775,00
	<b>155,00</b>			<b>valore finale</b>	<b>€ 60.335,00</b>

**Pertanto il valore del Lotto n. 1 è pari ad € 60.335,00.**

(diconsi Euro sessantamilatrecentotrentacinque /00).

## 4. LOTTO N° 02 – Ufficio al piano primo.

### 4.1. Descrizione

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà per l'intera quota di 1/1, in testa alla
<i>Dati Catastali:</i>	In Catasto Fabbricati: In NCEU in Comune di Pescara (PE) al Foglio di Mappa 31 particella 175 sub. 9 (cat. A/10), consistenza catastale vani 6,5. Via Alento.
<i>Descrizione Lotto:</i>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso ufficio occupante l'intero piano primo accessibile da scala comune. È dotato di piccola scala interna di collegamento con altro ufficio al piano terra, di proprietà di terzi.
<i>Consistenze:</i>	Superficie lorda mq 176,00 con h 3.05;
<i>Confini:</i>	L'unità immobiliare confina con corte comune su tre lati e con vano scala sub. 11.



Foto n° 5 – Lotto n° 2, esterno.



Foto n° 6 – Lotto n° 2, interno.



Foto n° 7 – Lotto n° 2, interno.



Foto n° 8 – Lotto n° 2, interno.



Foto n° 9 – Lotto n° 2, interno.

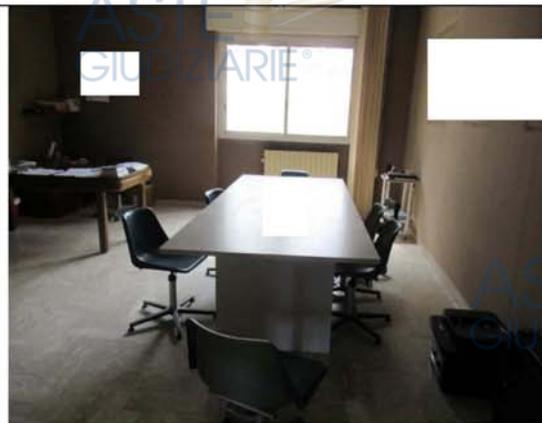


Foto n° 10 – Lotto n° 2, interno.

#### 4.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.

<i>Strutture:</i>	cemento armato e laterizio.
<i>Pareti interne:</i>	intonacate.
<i>Pavimenti:</i>	rivestimento plastico.
<i>Porte:</i>	legno.
<i>Infissi esterni:</i>	metallo e avvolgibili in PVC.
<i>Impianti:</i>	idrico, elettrico, telefonico, climatizzazione.

#### 4.3. Dati identificativi catastali

Comune di Pescara (PE) In Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita €	Piano
31	175	9	A/10	6,5 VANI	2.232,38	1

Ubicazione: Via Alento.



Figura 2 – Lotto n° 2 – Stralcio delle planimetria catastale.

#### 4.4. Titolo di proprietà

-In Pescara appartamento ad uso ufficio nel NCEU al foglio 31 p.Ila 175 sub 9

Bene in Pescara di proprietà per l'intera quota di 1/1 della con sede , pervenuto per conferimento di beni in società del Notaio del 26/02/2001 rep. 131816 trascritto a Pescara il 03/04/2001 al numero di RP 2677.

-Precedentemente di Teramo, 13/10/1935; ad esso per atto precedente il ventennio.

#### 4.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

#### 4.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.

Il sottoscritto ha prodotto la certificazione ipotecaria ventennale dalla quale si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico del lotto n° 02:**

**1) Iscrizione RG 1288 RP 198 del 30/01/2019;** decreto ingiuntivo

del Tribunale di Pescara del 12/09/2018 rep. 2504 con cui a garanzia della somma di € 501.630,92 si iscrive ipoteca giudiziale di € 600.000,00 a favore

Gravante sui Lotti 1 e 2, e parte del Lotto 3 (solo sub. 9 per il Lotto 3).

*Costo di cancellazione a lotto: minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di spese fisse.*

**2) Trascrizione RG 13174 RP 9604 del 23/08/2024;** sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Pescara del 25/07/2024 rep. 58, a favore

Gravante su tutti i lotti.

*Costo Cancellazione € 294,00 a lotto.*

**Aggiornamento conservatoria di Pescara a tutto il 05/11/2024**

#### **4.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.**

**TITOLI EDILIZI:** L'intero fabbricato che ospita il bene è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia (C.U.E. del 07/12/1973) rilasciata a nome di

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4731 del 26 marzo 1986, rilasciata a nome di

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6095 del 20 maggio 2004, rilasciata a nome di

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** rispetto ai titoli edilizi si rileva che:

- Il bene è conforme ai titoli edilizi rilasciati.
- Non rivenute la certificazione di agibilità, le certificazioni di conformità degli impianti e le attestazioni di prestazione energetica.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

#### **4.8. Disponibilità dell'immobile.**

Il bene è nella piena disponibilità della curatela.

#### **4.9. Oneri condominiali.**

Non vi è un condominio costituito.

#### **4.10. Assoggettamento ad IVA della vendita**

Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F. –  
**Relazione di Stima beni immobili**

Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE

Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877

[studio.arch@inwind.it](mailto:studio.arch@inwind.it) - [dimichelemassimo9@gmail.com](mailto:dimichelemassimo9@gmail.com) - [massimo.dimichele@archiworldpec.it](mailto:massimo.dimichele@archiworldpec.it)

Il bene è in testa a soggetto IVA.

#### 4.11. Valutazione degli immobili

Al fine di determinare una valutazione più prossima possibile a quella effettiva dei beni è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, basata sulla superficie commerciale degli stessi.

Negli aspetti valutativi di seguito esposti, il sottoscritto ha esaminato anzitutto se la zona interessata alla valutazione sia o meno in fase dinamica. Operando per analogia occorre che i beni utili ai fini comparativi, appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito, simili a quello in esame e poi, mediante aggiunte e detrazioni, si è giunti a compararli a quello in oggetto. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra esse si è notato il grado di finiture, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, la posizione rispetto ai cardini climatici, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei locali in relazione a quelle normali per la tipologia in esame, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le condizioni estrinseche, si è considerata la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, i collegamenti viari, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, i trasporti collettivi, ecc.

Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agencia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Per cui si ha in Comune di Pescara:

<b>Lotto 2</b>			
Via Alento	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>
Laboratorio PT	<b>31</b>	<b>175</b>	<b>9</b>

	mq	h	coeff.	€/mq	Valore parziale
Ufficio	<b>176,00</b>	3,05	1,00	€ 650,00	€ 114.400,00
				<b>valore finale</b>	<b>€ 114.400,00</b>

**Pertanto il valore del Lotto n. 2 è pari ad € 114.400,00**  
(diconsi Euro centoquattordicimila quattroceto /00).

Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F. –  
**Relazione di Stima beni immobili**

Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE

Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877

[studio.arch@inwind.it](mailto:studio.arch@inwind.it) - [dimichelemassimo9@gmail.com](mailto:dimichelemassimo9@gmail.com) - [massimo.dimichele@archiworldpec.it](mailto:massimo.dimichele@archiworldpec.it)

## 6. LOTTO N° 04 – Lastrico solare.

### 6.1. Descrizione

<i>Proprietà:</i>	Diritti di piena proprietà per l'intera quota di 1/1, in testa alla
<i>Dati Catastali:</i>	In Catasto Fabbricati: In NCEU in Comune di Pescara (PE) al Foglio di Mappa 24 particella 15 sub. 7 (cat. F/5), consistenza catastale mq 332. Via Aterno.
<i>Descrizione Lotto:</i>	Il lotto è costituito da un lastrico solare, posto a copertura piana di una abitazione isolata monofamiliare ubicata in prossimità del fiume Pescara, non dotato di accesso permanente, sul quale sono installati pannelli fotovoltaici.
<i>Consistenze:</i>	Superficie lorda mq 332,00;
<i>Confini:</i>	L'unità immobiliare confina con corte esclusiva sui quattro lati distinti con la particella 15.



Foto n° 23 – Lotto 4 – Lastrico solare.



Foto n° 24– Lotto 4 – Lastrico solare.

## 6.2. Caratteristiche costruttive e di finiture.

Strutture:	cemento armato e laterizio.
Finitura superficiale:	parte coperta da guaina bituminosa e parte da inerti
Impianti:	

## 6.3. Dati identificativi catastali

Comune di Pescara (PE) In Catasto Fabbricati (N.C.E.U.):

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita €	Piano
24	15	7	F/5	332 MQ	--	1

Ubicazione: Via Aterno

## 6.4. Titolo di proprietà

LOTTO 4

-In Pescara lastrico solare nel NCEU al foglio 24 p.IIa 15 sub 7.

PROVENIENZA

-Immobile pervenuto per compravendita del Notaio Verna del 17/04/2013 rep.

4480 trascritto a Pescara il 09/05/2013 al numero di RP 4384.

-Precedentemente di \_\_\_\_\_ ; a lui per edificazione  
su area pervenuta per compravendita del Notaio Rozzi del 26/03/1973 trascritto  
a Chieti il 18/04/1973 al numero di RP 5828.

-Precedentemente di \_\_\_\_\_ , a loro  
atto precedente il ventennio.

### 6.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

### 6.6. Vincoli ed oneri giuridici emersi dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II. e costi delle cancellazioni.

Il sottoscritto ha prodotto la certificazione ipotecaria ventennale dalla quale si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico del lotto n° 04:**

**1) Iscrizione RG 14604 RP 1862 del 30/09/2021;** decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 05/07/2021 rep. 1771 con cui a garanzia della somma di € 55.502,13 si iscrive ipoteca giudiziale di € 70.000,00 a favore \_\_\_\_\_ . Gravante su parte del Lotto 3 (sub. 2, 3 e 4).  
*Costo di cancellazione € 444,00.*

**2) Trascrizione RG 17545 RP 12485 del 22/11/2021;** verbale di pignoramento immobili dell'UNEP del Tribunale di Pescara del 12/10/2021 rep. 3447 a favore \_\_\_\_\_ . Gravante su parte Lotto 3 (sub 2, 3 e 4).  
*Costo di cancellazione € 444,00.*

**3) Trascrizione RG 13174 RP 9604 del 23/08/2024;** sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Pescara del 25/07/2024 rep. 58, a favore \_\_\_\_\_ . Gravante su tutti i lotti.  
*Costo Cancellazione € 294,00 a lotto.*

Aggiornamento conservatoria di Pescara a tutto il 05/11/2024

### 6.7. Regolarità amministrativa dei fabbricati.

**TITOLI EDILIZI:** Per l'intero fabbricato che ospita il bene risultano i seguenti titoli edilizi:  
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5585 del 05 aprile 2024, rilasciata a nome di

I Pannelli fotovoltaici risultano installati in forza di una DIA del 13 luglio 2013, protocollo SUAP n. 1262.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATAMENTO:** La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

### 6.8. Disponibilità dell'immobile.

--.

### 6.9. Oneri condominiali.

Non vi è un condominio costituito.

### 6.10. Assoggettamento ad IVA della vendita

Il bene è in testa a soggetto IVA.

### 6.11. Valutazione degli immobili

Vista l'estrema singolarità del bene e la sua limitata fungibilità è stata determinata una valutazione a corpo.

Per cui si ha in Comune di Pescara:

Lotto 4	Foglio	Particella	Sub
Via Aterno	24	15	7
Lastrico solare			

	mq		
Lastrico solare	332,00	Valore	€ 5.500,00

**Pertanto il valore del Lotto n. 4 è pari ad € 5.500,00**

(diconsi Euro cinquemila cinquecento /00).

## 6. ALLEGATI:

1. *Nomina del Consulente;*
2. *Visure catastali;*
3. *Planimetrie catastali;*
4. *Documentazione Urbanistica lotti 1 e 2;*
5. *Documentazione Urbanistica lotto 3;*
6. *Documentazione Urbanistica lotto 4;*
7. *Atti di provenienza;*
8. *Certificato ipotecario ventennale;*

## 7. BANDI D'ASTA

### 7.1. Bando d'asta LOTTO n° 01

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 di una porzione di un locale artigianale, con vani accessori al piano terra.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara al N.C.E.U. Comune Pescara (PE), NCEU al Foglio di Mappa 31 particella 175 sub. 3, categoria D/3) consistenza catastale mq 155, in Via Alento.

- **CONFINANTI:** L'unità immobiliare confina con i seguenti altri sub. della medesima particella 175, ad ovest con sub. 8, a nord con sub. 7 e con corte comune e a sud. con sub. 11 e sub. 6.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n. 01 : € 60.335,00.**

(diconsi Euro sessantamilatrecentotrentacinque /00).

### 7.2. Bando d'asta LOTTO n° 02

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 di un appartamento ad uso ufficio al piano primo.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara al N.C.E.U. Comune Pescara (PE), NCEU al Foglio di Mappa 31 particella 175 sub. 9 (cat. A/10), consistenza catastale vani 6,5, in Via Alento.

- **CONFINANTI:** L'unità immobiliare confina con corte comune su tre lati e con vano scala sub. 11.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n. 2 : è pari ad € 114.400,00**

(diconsi Euro centoquattordicimila quattrocento /00).

### 7.3. Bando d'asta LOTTO n° 03

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 di un capannone industriale (sub. 2) dotato di due accessi carrabili su corte pertinenziale (sub. 10), locali ufficio e servizi interni (subb. 3 e 4) e fabbricato distaccato destinato ad ufficio e deposito (sub. 9, non legittimato).

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Pescara In NCEU in Comune di Pescara (PE) al Foglio di Mappa 34 particella 1654; sub. 2 (cat.D/8),

*Tribunale di Pescara – Liquidazione Giudiziale N.36/2024 R.F. –*

*Relazione di Stima beni immobili*

*Ausiliare della curatela: arch. Massimo Di MICHELE*

*Via Mazzini 96 - 65122 Pescara - 085.378190 - 339.2976877*

*studio.arch@inwind.it - dimichelemassimo9@gmail.com - massimo.dimichele@archiworldpec.it*

35

sub. 3 (cat. A/2), consistenza catastale vani 5,5.  
sub. 4 (cat. A/2), consistenza catastale vani 4,5.  
sub. 9 (cat. D/1).  
sub. 10 corte pertinenziale.

In Strada Fosso Cavone.

- **CONFINANTI:** L'area complessiva distinta dalla particella 1654, confina con le particelle 163, 1627 e 2187.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n. 3 è pari ad € 500.518,00**

(diconsi Euro cinquecentomila cinquecentodiciotto /00).

#### 7.4. Bando d'asta LOTTO n° 04

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 di un lastrico solare, posto a copertura piana di una abitazione isolata monofamiliare.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Il bene è censito presso l'Agenzia del Territorio di Pescara al N.C.E.U. Comune Pescara (PE), NCEU al Foglio di Mappa 24 particella 15 sub. 7 (cat. F/5), consistenza catastale mq 332. Via Aterno.

- **CONFINANTI:** L'unità immobiliare confina con corte esclusiva sui quattro lati distinti con la particella 15.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n. 4 : è pari ad € 5.500,00**

(diconsi Euro cinquemila cinquecento /00).

Tanto si rassegna ad evasione dell'incarico ricevuto

Pescara, 24 febbraio 2025.

*L'ausiliario della curatela*

Arch. Massimo DI MICHELE