

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Liquidazione Giudiziale: | n° 36/2025 ' |
|--------------------------|--------------|

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Giudice Delegato: | Dott. Elio BONGRAZIO     |
| Curatore:         | Avv. Carmela PANEBIANCO  |
| Stimatore:        | Arch. Massimo DI MICHELE |

- RELAZIONE PERITALE -  
STIMA BENI IMMOBILI

## Sommario

## Capitolo

Pag.

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Premesse.....                                                                                                                          | 2  |
| 2. LOTTO N° 1 – Diritti di piena proprietà per 1/1, di un’abitazione in villino a schiera, in corso di costruzione ubicato a Pescara..... | 4  |
| 2.1. Descrizione del Lotto n° 1.....                                                                                                      | 4  |
| 2.2. Caratteristiche costruttive e di finiture del Lotto n° 1.....                                                                        | 7  |
| 2.3. Dati identificativi catastali del Lotto n° 1.....                                                                                    | 7  |
| 2.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 1.....                                                                                              | 8  |
| 2.5. Continuità delle trascrizioni per l’ultimo ventennio per il Lotto n° 1.....                                                          | 9  |
| 2.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 1.....                                                                                         | 9  |
| 2.7. Regolarità amministrativa del Lotto n° 1.....                                                                                        | 10 |
| 2.8. Disponibilità dell’immobile per il Lotto n° 1.....                                                                                   | 11 |
| 2.9. Oneri condominiali del Lotto n° 1.....                                                                                               | 11 |
| 2.10. Confini del Lotto n° 1.....                                                                                                         | 11 |
| 2.11. Valutazione degli immobili del Lotto n° 1.....                                                                                      | 11 |
| 2.12. Riepilogo per bando d’asta del Lotto n° 1.....                                                                                      | 13 |
| 3. LOTTO N° 2 – Diritti di piena proprietà per 1/1, di un’abitazione in villino a schiera, in corso di costruzione ubicato a Pescara..... | 14 |
| 3.1. Descrizione del Lotto n° 2.....                                                                                                      | 14 |
| 3.2. Caratteristiche costruttive e di finiture del Lotto n° 2.....                                                                        | 16 |
| 3.3. Dati identificativi catastali del Lotto n° 2.....                                                                                    | 17 |
| 3.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 2.....                                                                                              | 18 |
| 3.5. Continuità delle trascrizioni per l’ultimo ventennio per il Lotto n° 2.....                                                          | 18 |
| 3.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 2.....                                                                                         | 18 |
| 3.7. Regolarità amministrativa del Lotto n° 2.....                                                                                        | 19 |
| 3.8. Disponibilità dell’immobile per il Lotto n° 2.....                                                                                   | 20 |
| 3.9. Oneri condominiali del Lotto n° 2.....                                                                                               | 20 |
| 3.10. Confini del Lotto n° 2.....                                                                                                         | 20 |
| 3.11. Valutazione degli immobili del Lotto n° 2.....                                                                                      | 21 |
| 3.12. Riepilogo per bando d’asta del Lotto n° 2.....                                                                                      | 23 |
| 4. ALLEGATI.....                                                                                                                          | 24 |

Il sottoscritto

dott. 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. DMCMSM62T25A120F, P.IVA 01595570688, e-mail studio.arch@inwind.it, P.E.C. massimo.dimichele@archiworldpec.it,

- in qualità di stimatore dei beni immobili, nominato dal Curatore avv. Carmela PANEBIANCO, nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n° 36/2025 R.F. presso il Tribunale di Pescara, della società

- redige la presente relazione di consulenza estimativa dei beni immobili ricaduti nell'attivo della procedura concorsuale, i quali sono costituiti da cespiti ubicati in Comune di Pescara (PE), alla Via Peschiera snc, zona prima fascia collinare nord, che si compongono di due villette a schiera con spazi pertinenziali, distinte rispettivamente in NCEU al Foglio di Mappa 1, particella 2264 subalterni 2, 4 e 5, in un fabbricato di complessive tre unità residenziali, di cui già ceduta a terzi, attualmente ancora in corso di costruzione, la cui edificazione è iniziata a seguito di un primo titolo rilasciato nel 2017.



**Figura 1 - Ubicazione territoriale, su base Google.**

Tribunale di PESCARA - Liquidazione Giudiziale n. 36/2025 R.F.

G.D. Dott. Elio BONGRAZIO - Curatore Avv. Carmela PANEBIANCO

Stima dei beni immobili - stimatore: arch. Massimo DI MICHELE

Pagina 2 di 24



**Figura 2 – Vista aerea da Google.**



**Figura 3 – Immagine dal “Rendering” accluso al progetto approvato.**

## **2. LOTTO N° 1 – Diritti di piena proprietà per 1/1, di un’abitazione in villino a schiera, in corso di costruzione ubicato a Pescara.**

### **2.1. Descrizione del Lotto n° 1.**

Diritti di piena proprietà per 1/1 di una villetta a schiera “di testa”, di un immobile composto da tre unità residenziali in corso di costruzione, ubicata in Comune di Pescara (PE), alla Via Peschiera snc, zona prima fascia collinare nord. L’unità immobiliare di cui al presente lotto è suddivisa su tre livelli, con l’abitazione nel piano centrale, l’autorimessa al piano seminterrato e locali i sottotetto al piano primo. Si hanno di tre affacci su giardino sui tre lati e vista mare.

Le caratteristiche generali sono di buona qualità architettonica e tecnologica, sono predisposti i vari impianti, e manca il complesso delle finiture interne, tra cui i pavimenti, le macchine-impianti, gli infissi interni, gli infissi esterni di grandi dimensioni (portone garage e la vetrata della zona giorno). Sono invece presenti: gli infissi interni ed esterni, sono stati installati i pannelli radianti a pavimento per l’impianto termico e sono state realizzate le canalizzazioni per l’impianto di climatizzazione.

Tra i beni posti in vendita vanno compresi i diritti sulla corte comune distinta al sub. 1, corte di accesso alle tre unità residenziali anch’essa ancora allo stato di cantiere.



**Foto n° 1 – Esterno del fabbricato, fronte di ingresso ai due lotti.**



**Foto n° 2 – Corte comune di ingresso.**



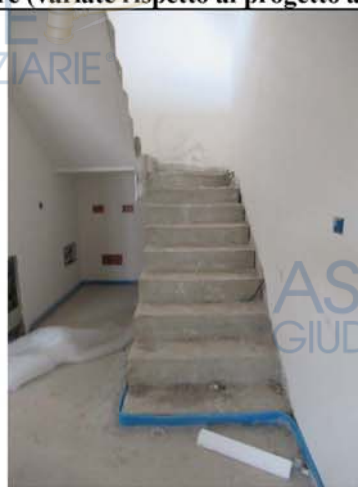
**Foto n° 3 – Lotto n. 1 – Esterno a giardino e locale tecnico (non previsto nel progetto approvato).**



**Foto n° 4 – Lotto n. 1 – Esterno a giardino vano piscina e aperture (variate rispetto al progetto approvato)**



**Foto n° 5 - Lotto n. 1 – Interno, piano seminterrato, destinazione autorimessa.**



**Foto n° 6 - Lotto n. 1 – Scala interna.**



**Foto n° 7 - Lotto n. 1 – Piano terra/rialzato, destinato ad abitazione.**



**Foto n° 8 - Lotto n. 1– Piano terra/rialzato, destinato ad abitazione.**



**Foto n° 9 - Lotto n. 1 Piano terra/rialzato, balcone retrostante.**



**Foto n° 10 - Lotto n. 1 - Piano primo sottotetto, destinato a locali accessori all'abitazione.**

| Proprietà:           | Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento in villetta a schiera, in corso di costruzione intestata alla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|--|--|---------------|--------------------|----------|-----|--------------------|--------|----|--------------------|------------|----|--------------------|---------|----|----------------------|------------|----|----------------------|---------|----|--------------------|-------------------|----|
| Dati Catastali:      | Beni censiti presso il Catasto dei Fabbricati:<br>in Comune di Pescara (PE) al Foglio di Mappa 1, particella 2264, sub. 5 categoria F/3, in corso di costruzione privo di rendita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| Descrizione Lotto:   | <p>Il bene oggetto di stima è costituito da:</p> <p>una villetta a schiera "di testa", in corso di costruzione, ubicata in Comune di Pescara (PE), alla Via Peschiera snc, zona di prima fascia collinare nord, suddivisa su tre livelli con l'abitazione nel piano centrale, l'autorimessa al piano seminterrato e locali i sottotetto al piano primo. È dotata di tre affacci e di ampio giardino sui tre lati, e una vista mare.</p> <p>Tra i beni posti in vendita vanno compresi i diritti sulla corte comune distinta al sub. 1.</p>                                      |               |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| Consistenze lorde:   | <table><thead><tr><th colspan="2"></th><th>Sup. lorda mq</th></tr></thead><tbody><tr><td><i>piano terra</i></td><td>giardino</td><td>304</td></tr><tr><td><i>piano terra</i></td><td>garage</td><td>93</td></tr><tr><td><i>piano primo</i></td><td>abitazione</td><td>65</td></tr><tr><td><i>piano primo</i></td><td>balconi</td><td>59</td></tr><tr><td><i>piano secondo</i></td><td>sottotetto</td><td>88</td></tr><tr><td><i>piano secondo</i></td><td>balconi</td><td>10</td></tr><tr><td><i>piano terra</i></td><td>inc. parte comune</td><td>40</td></tr></tbody></table> |               |  |  |  | Sup. lorda mq | <i>piano terra</i> | giardino | 304 | <i>piano terra</i> | garage | 93 | <i>piano primo</i> | abitazione | 65 | <i>piano primo</i> | balconi | 59 | <i>piano secondo</i> | sottotetto | 88 | <i>piano secondo</i> | balconi | 10 | <i>piano terra</i> | inc. parte comune | 40 |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sup. lorda mq |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano terra</i>   | giardino                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 304           |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano terra</i>   | garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 93            |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano primo</i>   | abitazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 65            |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano primo</i>   | balconi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 59            |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano secondo</i> | sottotetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 88            |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano secondo</i> | balconi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10            |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| <i>piano terra</i>   | inc. parte comune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 40            |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |
| Note:                | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |  |  |  |               |                    |          |     |                    |        |    |                    |            |    |                    |         |    |                      |            |    |                      |         |    |                    |                   |    |

## 2.2. Caratteristiche costruttive e di finiture del Lotto n° 1.

|                             |                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Str. verticali:</i>      | In cemento armato.                                                                                  |
| <i>Solai:</i>               | In cemento armato e laterizio.                                                                      |
| <i>Copertura:</i>           | A tetto.                                                                                            |
| <i>Pavimentazioni:</i>      | Massetto cementizio, mancano le pavimentazioni.                                                     |
| <i>Pareti interne:</i>      | Intonacate                                                                                          |
| <i>Pareti esterne:</i>      | Parzialmente intonacate, con rivestimenti da completare                                             |
| <i>Infissi esterni:</i>     | Infissi in metallo, da completare numericamente.                                                    |
| <i>Infissi interni:</i>     | assenti                                                                                             |
| <i>Impianto elettrico:</i>  | da completare, solo predisposizioni.                                                                |
| <i>Impianto idrico:</i>     | da completare, solo predisposizioni.                                                                |
| <i>Impianto termico:</i>    | da completare, solo predisposizione per la climatizzazione, e pannelli radianti a pavimento posati. |
| <i>Condizioni generali:</i> | Sufficienti, cantiere fermo da primo semestre 2025.                                                 |
| <i>Altro:</i>               | ---                                                                                                 |

## 2.3. Dati identificativi catastali del Lotto n° 1.

I dati attuali sono:

*Comune di Pescara (PE), in Catasto dei Fabbricati:*

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|------------|---------|
| 1      | 2264       | 5    | F/3       | -      | -           | -          | -       |

Trattandosi di fabbricato di cat. F/3 in corso di costruzione, non esistono rendita e planimetria catastale.

Quota in testa a:

| Denominazione | Codice fiscale | Titolarità        | Quota      |
|---------------|----------------|-------------------|------------|
|               |                | <b>Proprieta'</b> | <b>1/1</b> |



Figura 4 – Lotto n. 1, Stralcio dell'elaborato planimetrico con indicazione del sub. 5 (non esiste la planimetria catastale, in quanto l'immobile è ancora in corso di costruzione).

## 2.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 1.

-In Pescara fabbricato in corso di costruzione nel NCEU al Foglio 1 p.Illa 2264 sub 5.

### PROVENIENZA

Di proprietà di:

per 1/1 proprietà.

-Immobili pervenuti per compravendita del Notaio ALBERGO del 07/03/2008 rep. 30844/13401 trascritto a Pescara il 27/03/2008 al numero di RP 3226.

Tribunale di PESCARA – Liquidazione Giudiziale n. 36/2025 R.F. “.

G.D. Dott. Elio BONGRAZIO – Curatore Avv. Carmela PANEBIANCO

Stima dei beni immobili - stimatore: arch. Massimo DI MICHELE

Pagina 8 di 24

Immobili edificati su particella 2264, composto dalla fusione delle ex p.lle 1882-1884-790-794, che hanno la seguente storia ipotecaria :

P.lle 790-794-1882 precedentemente di  
per 1/2 ciascuno;

-Immobili pervenuti per successione apertasi il 13/07/1999, registrata a Pescara il 05/01/2000 den. 58 vol. 561 ivi trascritto il 10/10/2001 al numero di RP 8423.

-Precedentemente di ; a lui per atto  
precedente il ventennio.

P.lla 1884 precedentemente di  
-Immobili pervenuti per compravendita del Notaio ALBERGO del 02/01/2004 rep. 23301 trascritto a Pescara il 19/01/2004 al numero di RP 591.

-Precedentemente di a essa per atto  
precedente il ventennio.

## 2.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n° 1.

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

## 2.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 1.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**1)Iscrizione RG 8758 RP 1222 del 31/05/2022;** mutuo del Notaio ALBERGO del 25/05/2022 rep. 46712 con cui a garanzia della somma di € 400.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 800.000,00 in anni 15 a favore  
Grava su entrambi i Lotti.

*Costo di cancellazione € 35,00 per ciascun Lotto.*

**2)Trascrizione RG 13593 RP 9990 del 11/09/2025;** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 29/07/2025 rep. 68 a favore  
Grava su entrambi i Lotti.

*Costo Cancellazione € 294,00 a lotto*

- Si rileva preliminare di compravendita trascritto in data 01/10/2024 al numero di RP 10676, in cui gli immobili promessi in vendita dalla sono identificati catastalmente con l'area di sedime, ma individuati graficamente nell'allegato "A" del Rogito, e trattasi dei beni di cui al Lotto 2.

Aggiornamento su CONSERVATORIA DI PESCARA a tutto il 06/10/2025.  
Si allegano certificazione ventennale, e gli atti acquisiti.

## 2.7. Regolarità amministrativa del Lotto n° 1.

**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:** L'intero fabbricato trifamiliare comprendente il Lotto n° 1, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi tuttora in corso, rilasciati a nome della

- Istanza di PDC presentata il 30/06/2016 al protocollo n.87037, con rilascio di PDC n. 122 del 25/07/2019;

- SCIA a completamento del 07/06/2024; protocollo n.122564

### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Non vi è piena rispondenza tra lo stato dei luoghi del lotto n.1 e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, cioè la SCIA a completamento del 07/06/2024, la quale tuttavia è ad oggi ancora in corso di validità, pertanto sarà possibile procedere alla variante in corso d'opera, trattandosi di difformità che riguardano:

- la realizzazione di un vano tecnico e la variazione dimensionale della piccola piscina (modifiche relative al piano interrato, non in rilevato)
- la modifica di alcune aperture,
- le lievi variazioni della distribuzione degli spazi interni senza modifica delle superfici e volumi assentiti.

**ABITABILITÀ O AGIBILITÀ:** Immobile da completare ai fini della richiesta di agibilità.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il dato catastale è conforme allo stato dei luoghi, riferendosi ai dati generali in corso di costruzione, non vi è dunque una planimetria catastale.

**PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE:** Sia dal progetto urbanistico approvato e sia dalle indagini catastali è emerso che il confine catastale con la limitrofa particella 1720, di proprietà di terzi, per l'effetto di una precedente edificazione presenta degli sconfinamenti con il muro di recinzione ormai consolidato. Precisamente, il fabbricato che comprende i beni oggetto della presente valutazione, nel suo complesso comunque rispetta la distanza minima prescritta dal confine ufficiale, mentre il muro di delimitazione è ruotato, facendo perno nell'area a giardino del Lotto n° 2. Detta rotazione del muro di delimitazione, per le aree annesse all'intero fabbricato in perizia ha determinato le seguenti variazioni di superficie:

- per il Lotto n° 1 si ha un incremento della superficie a giardino di circa mq 21;
- per il Lotto n° 2, per effetto della rotazione si ha un sostanziale equilibrio tra la superficie a giardino ceduta e quella acquisita;
- per l'abitazione già ceduta a terzi, si ha invece un decremento della superficie a giardino di circa mq 12.

## 2.8. Disponibilità dell'immobile per il Lotto n° 1.

L'immobile attualmente è libero.

## 2.9. Oneri condominiali del Lotto n° 1.

Non vi è condominio costituito. Il solo subalterno catastale 1, corte comune di accesso, andrà gestito in comunione tra le tre abitazioni.

## 2.10. Confini del Lotto n° 1.

L'abitazione di cui al presente lotto 1 confina; a nord in aderenza con il sub. 4, e con la corte di proprietà esclusiva sub. 1 della medesima particella 2264, ad ovest con la particella di terreno 1720, a sud con particelle 264 e 359, e ad est con particella 359.

## 2.11. Valutazione degli immobili del Lotto n° 1.

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 dei beni.

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.

Esaminati tutti questi elementi si può affermare, in generale, che:

Trattasi di un'abitazione in villino "a schiera" in zona periferica di Pescara (PE), in zona prima fascia collinare con vista mare, ancora in corso di costruzione, pertanto con una serie di caratteristiche che ne possono limitare l'appetibilità e dunque tali da caratterizzare la valutazione conseguente.

Per tutti gli aspetti sopra esposti, ribadendo che i diritti del bene, valutati nel loro intero, verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il sottoscritto ritiene che sia opportuno, fornire una valutazione, determinata partendo dai prezzi medi rilevati da fonti ufficiali e da agenzie private, ma rapportati alla particolare situazione intrinseca ed estrinseca del cespite, per cui si ha:

Pertanto per il Lotto n° 1

|                          |               | Sup.<br>lorda<br>mq | destinazione | €/mq | Valore pieno |              |
|--------------------------|---------------|---------------------|--------------|------|--------------|--------------|
| Lotto 1                  | piano terra   | giardino            | 304          | 0,1  | € 2.000,00   | € 60.800,00  |
|                          | piano terra   | garage              | 93           | 0,5  | € 2.000,00   | € 93.000,00  |
|                          | piano primo   | abitazione          | 65           | 1    | € 2.000,00   | € 130.000,00 |
|                          | piano primo   | balconi             | 59           | 0,25 | € 2.000,00   | € 29.500,00  |
|                          | piano secondo | sottotetto          | 88           | 0,65 | € 2.000,00   | € 114.400,00 |
|                          | piano secondo | balconi             | 10           | 0,2  | € 2.000,00   | € 4.000,00   |
|                          | piano terra   | inc.<br>parte com.  | 40           | 0,05 | € 2.000,00   | € 4.000,00   |
| Presumibile valore pieno |               |                     |              |      | € 435.700,00 |              |

Si ritiene che per il loro completamento le opere edili generali abbiano un'incidenza circa il 35% sul valore al finito, pertanto applicando la riduzione proporzionale si avrà:

Valore al finito € 435.700,00 Meno il 35% = € 283.205,00

Altresì si debbono considerare gli ulteriori costi gravanti sull'immobile per gli oneri tecnici e professionali relativi alle varianti edilizie, agibilità ecc. stimati approssimativamente in € 12.000,00 per cui si ha: € 283.205,00 - € 12.000,00 = € 271.205,00.

In conclusione il valore della villetta a schiera ubicata in Pescara (PE) alla Via della Polveriera, censito presso il N.C.E.U. al Foglio di Mappa 1 particella 2264, sub. 5, allo stato attuale ha il valore di:

**Lotto n° 1: € 271.205,00** (diconsi Euro duecentosettantunomila duecentocinque /00).

## 2.12. Riepilogo per bando d'asta del Lotto n° 1.

### LOTTO N° 1

DIRITTI DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1, di una villetta a schiera "di testa", di un fabbricato composto da tre unità residenziali in corso di costruzione, ubicata in Comune di Pescara (PE), zona prima fascia collinare nord, autorimessa al piano terra, abitazione al piano primo e sottotetto, oltre a giardino su tre lati.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Immobile sito nel Comune Pescara (PE)  
Riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 1 particella 2264 sub. 5.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n° 1: € 271.205,00** (diconsi Euro duecentosettantunomila duecentocinque /00).

### **3. LOTTO N° 2 – Diritti di piena proprietà per 1/1, di un’abitazione in villino a schiera, in corso di costruzione ubicato a Pescara.**

#### **3.1. Descrizione del Lotto n° 2.**

Diritti di piena proprietà per 1/1 di una villetta a schiera “centrale” in un immobile composto da tre unità residenziali, in corso di costruzione, ubicata in Comune di Pescara (PE), alla Via Peschiera snc, zona prima fascia collinare nord. L’unità immobiliare di cui la presente lotto è suddivisa in tre livelli con l’abitazione nel piano centrale, l’autorimessa al piano seminterrato e locali i sottotetto al piano primo. Si hanno due affacci, su due porzioni di giardino e un posto auto collocato sull’area comune di accesso.

Le caratteristiche generali sono di buona qualità architettonica e tecnologica, sono predisposti i vari impianti, e manca il complesso delle finiture interne, tra cui i pavimenti, le macchine-impianti, gli infissi interni, gli infissi esterni di grandi dimensioni (portone garage e la vetrata della zona giorno). Sono invece presenti: gli infissi interni ed esterni, sono stati installati i pannelli radianti a pavimento per l’impianto termico e sono state realizzate le canalizzazioni per l’impianto di climatizzazione.

Tra i beni posti in vendita vanno compresi i diritti sulla corte comune distinta al sub. 1, corte di accesso alle tre unità residenziali anch’essa ancora allo stato di cantiere.



Foto n° 11 – Esterno del fabbricato (il Lotto n. 2 è quello centrale sub. 4)



Foto n° 12 – Corte di accesso comprende (comprende il sub. 2 da destinarsi a posto auto per il lotto 2)



Foto n° 13 – Lotto n. 2 – Giardino retrostante, si nota il locale tecnico seminterrato da sanare.



Foto n° 14 – – Lotto n. 2, piano seminterrato, locale autorimessa.



Foto n° 15 - Lotto n. 2, piano terra/rialzato, abitazione.



Foto n° 16 - Lotto n. 2, piano terra/rialzato, abitazione.



Foto n° 17 - Lotto n. 2, piano primo, sottotetto.



Foto n° 18 – – Lotto n. 2, piano primo, sottotetto.

| Proprietà:         | Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento in villetta a schiera, in corso di costruzione in testa alla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|--|--|---------------|-------------|----------|----|-------------|--------|----|-------------|------------|----|-------------|---------|----|---------------|------------|----|---------------|---------|----|-------------|------------|----|-------------|-------------------|----|
| Dati Catastali:    | Beni censiti presso il Catasto dei Fabbricati:<br>in Comune di Pescara (PE) al Foglio di Mappa 1, particella 2264, sub. 4 categoria F/3, in corso di costruzione privo di rendita, e sub. 2, categoria F/1, posto auto ubicato sulla corte comune di accesso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| Descrizione Lotto: | Il bene oggetto di stima è costituito da:<br>una villetta a schiera "centrale", in corso di costruzione, ubicata in Comune di Pescara (PE), alla Via Peschiera snc, zona di prima fascia collinare nord, suddivisa su tre livelli con l'abitazione nel piano centrale, l'autorimessa al piano seminterrato e locali i sottotetto al piano primo. È dotata di due affacci, di cui uno con vista mare, due aree a giardino, e il posto auto su corte di accesso.<br>Tra i beni posti in vendita vanno compresi i diritti sulla corte comune distinta al sub. 1. |               |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| Consistenze lorde: | <table><tr><th colspan="2"></th><th>Sup. lorda mq</th></tr><tr><td>piano terra</td><td>giardino</td><td>53</td></tr><tr><td>piano terra</td><td>garage</td><td>84</td></tr><tr><td>piano primo</td><td>abitazione</td><td>57</td></tr><tr><td>piano primo</td><td>balconi</td><td>38</td></tr><tr><td>piano secondo</td><td>sottotetto</td><td>57</td></tr><tr><td>piano secondo</td><td>balconi</td><td>39</td></tr><tr><td>piano terra</td><td>posto auto</td><td>14</td></tr><tr><td>piano terra</td><td>inc. parte comune</td><td>40</td></tr></table>    |               |  |  |  | Sup. lorda mq | piano terra | giardino | 53 | piano terra | garage | 84 | piano primo | abitazione | 57 | piano primo | balconi | 38 | piano secondo | sottotetto | 57 | piano secondo | balconi | 39 | piano terra | posto auto | 14 | piano terra | inc. parte comune | 40 |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sup. lorda mq |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano terra        | giardino                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 53            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano terra        | garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 84            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano primo        | abitazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano primo        | balconi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano secondo      | sottotetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano secondo      | balconi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 39            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano terra        | posto auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| piano terra        | inc. parte comune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 40            |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |
| Note:              | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |  |  |  |               |             |          |    |             |        |    |             |            |    |             |         |    |               |            |    |               |         |    |             |            |    |             |                   |    |

### 3.2. Caratteristiche costruttive e di finiture del Lotto n° 2.

|                             |                                                                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Str. verticali:</b>      | In cemento armato.                                                                                        |
| <b>Solai:</b>               | In cemento armato e laterizio.                                                                            |
| <b>Copertura:</b>           | A tetto.                                                                                                  |
| <b>Pavimentazioni:</b>      | Massetto cementizio, mancano le pavimentazioni.                                                           |
| <b>Pareti interne:</b>      | Intonacate                                                                                                |
| <b>Pareti esterne:</b>      | Parzialmente intonacate, con rivestimenti da completare                                                   |
| <b>Infissi esterni:</b>     | Infissi in metallo, da completare numericamente.                                                          |
| <b>Infissi interni:</b>     | assenti                                                                                                   |
| <b>Impianto elettrico:</b>  | da completare, solo predisposizioni.                                                                      |
| <b>Impianto idrico:</b>     | da completare, solo predisposizioni.                                                                      |
| <b>Impianto termico:</b>    | tutto da completare, solo predisposizione per la climatizzazione, e pannelli radianti a pavimento posati. |
| <b>Condizioni generali:</b> | Sufficienti, cantiere fermo dal primo semestre 2025.                                                      |
| <b>Altro:</b>               | ---                                                                                                       |

### 3.3. Dati identificativi catastali del Lotto n° 2.

I dati attuali sono:

*Comune di Pescara (PE), in Catasto dei Fabbricati:*

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|------------|---------|
| 1      | 2264       | 4    | F/3       | -      | -           | -          | -       |
| 1      | 2264       | 2    | F/1       |        | 14 MQ       |            |         |

Trattandosi di fabbricato di cat. F/3 in corso di costruzione, e cat. F/1 area urbana, non si hanno ancora la rendita e la planimetria catastale.

Quota in testa a:

| Denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|---------------|----------------|------------|-------|
|               |                | Proprieta' | 1/1   |

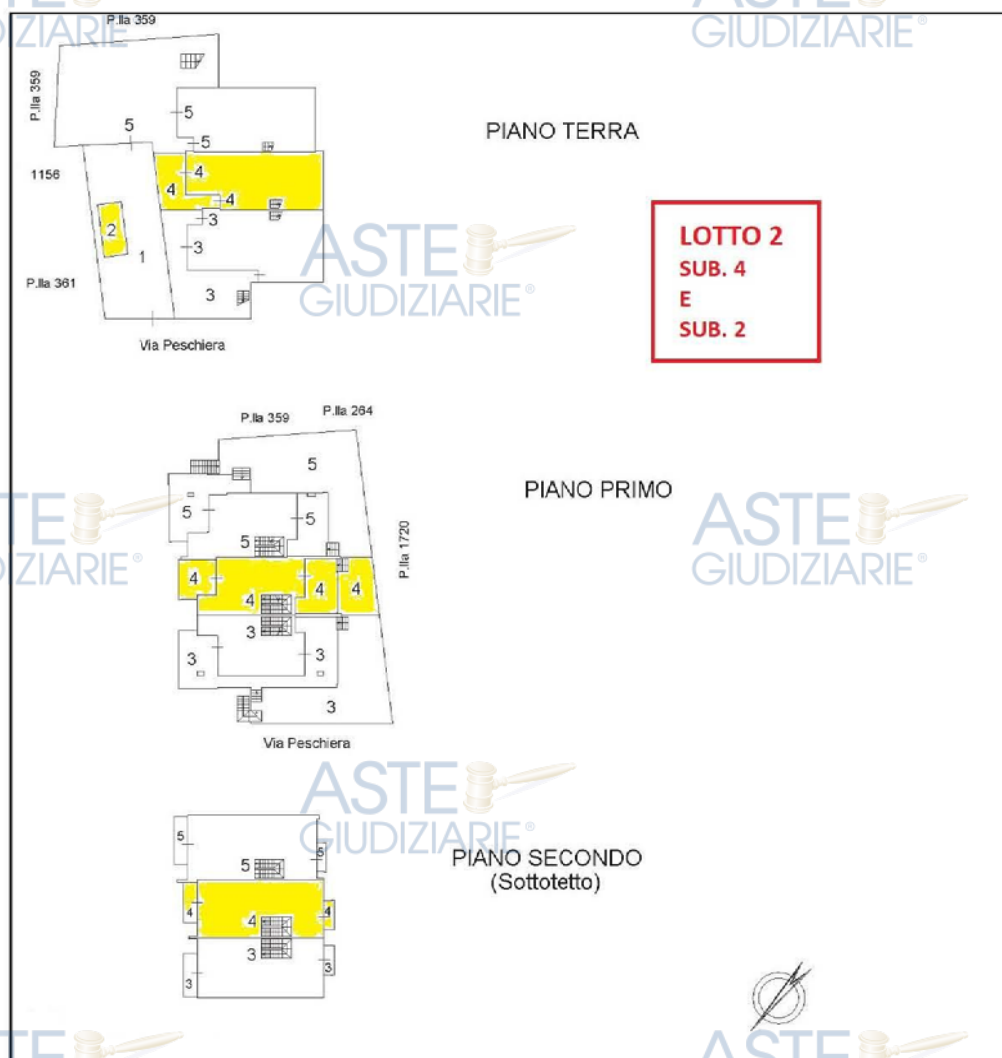


Figura 5 – Lotto n. 2, Stralcio dell'elaborato planimetrico con indicazione del sub. 4 residenza e sub. 2 posto auto (non esistono planimetrie catastali in quanto trattasi di immobili in corso di costruzione).

### 3.4. Titolo di proprietà del Lotto n° 2.

-In Pescara fabbricato in corso di costruzione nel NCEU al Fg 1 p.IIa  
2264 subb. 4 e 2.

**PROVENIENZA**  
Di proprietà di :

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

per 1/1 proprietà.  
-Immobili pervenuti per compravendita del Notaio ALBERGO del 07/03/2008 rep.  
30844/13401 trascritto a Pescara il 27/03/2008 al numero di RP 3226.

Immobili edificati su particella 2264, composto dalla fusione delle ex p.IIe 1882-1884-790-  
794, che hanno la seguente storia ipotecaria :

P.IIe 790-794-1882 precedentemente di  
per 1/2 ciascuno;

-Immobili pervenuti per successione apertasi il 13/07/1999, registrata a Pescara il  
05/01/2000 den. 58 vol. 561 ivi trascritto il 10/10/2001 al numero di RP 8423.

-Precedentemente di ; a lui per atto  
precedente il ventennio.

P.IIa 1884 precedentemente di  
-Immobili pervenuti per compravendita del Notaio ALBERGO del 02/01/2004 rep.  
23301 trascritto a Pescara il 19/01/2004 al numero di RP 591.

-Precedentemente d a essa per atto  
precedente il ventennio.

### 3.5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto n° 2.

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

### 3.6. Vincoli, oneri giuridici del Lotto n° 2.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1)Iscrizione RG 8758 RP 1222 del 31/05/2022; mutuo del Notaio  
ALBERGO del 25/05/2022 rep. 46712 con cui a garanzia della somma di €  
400.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 800.000,00 in anni 15 a  
favore Unicredit.  
Grava su entrambi i Lotti.

*Costo di cancellazione € 35,00 per ciascun Lotto.*

**2)Trascrizione RG 13593 RP 9990 del 11/09/2025;** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 29/07/2025 rep 68 a favore Grava su entrambi i Lotti.

*Costo Cancellazione € 294,00 a lotto*

- Si rileva preliminare di compravendita trascritto in data 01/10/2024 al numero di RP 10676, in cui gli immobili promessi in vendita dalla sono identificati catastalmente con l'area di sedime, ma individuati graficamente nell'allegato "A" del Rogito, e trattasi dei beni di cui al Lotto 2.

Aggiornamento su CONSERVATORIA DI PESCARA a tutto il 06/10/2025.

Si allegano la certificazione ventennale, e gli atti acquisiti.

### **3.7. Regolarità amministrativa del Lotto n° 2.**

**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:** L'intero fabbricato trifamiliare comprendente il Lotto n° 1, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi tuttora in corso, rilasciati a nome della

- Istanza di PDC presentata il 30/06/2016 al protocollo n.87037, con rilascio di PDC n. 122 del 25/07/2019;

- SCIA a completamento del 07/06/2024; protocollo n.122564;

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Non vi è piena rispondenza tra lo stato dei luoghi del lotto n.2 e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, cioè la SCIA a completamento del 07/06/2024, la quale tuttavia è ad oggi ancora in corso di validità, pertanto sarà possibile procedere alla variante in corso d'opera, trattandosi di difformità che riguardano:

- la realizzazione di un vano tecnico (modifiche al piano interrato, non in rilevato)
- la modifica di alcune aperture,
- le lievi variazioni della distribuzione degli spazi interni senza modifica delle superfici e volumi assenti.

**ABITABILITÀ O AGIBILITÀ:** Immobile da completare ai fini della richiesta di agibilità.

**REGOLARITÀ DELL'ACCATASTAMENTO:** Il dato catastale è conforme allo stato dei luoghi, riferendosi ai dati generali in corso di costruzione, non vi è dunque una planimetria catastale.

**PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE:** Sia dal progetto urbanistico approvato e sia dalle indagini catastali è emerso che il confine catastale con la limitrofa particella 1720, di proprietà di terzi, per l'effetto di una precedente edificazione, presenta degli sconfinamenti con il muro di recinzione ormai consolidato. Precisamente, il fabbricato che comprende i beni oggetto della presente valutazione, nel suo complesso comunque rispetta la distanza minima prescritta dal confine ufficiale, mentre il muro di delimitazione è ruotato, facendo perno nell'area a giardino del Lotto n° 2. Detta rotazione del muro di delimitazione, per le aree annesse all'intero fabbricato in perizia ha determinato le seguenti variazioni di superficie:

- per il Lotto n° 1 si ha un incremento della superficie a giardino di circa mq 21;
- per il Lotto n° 2, per effetto della rotazione si ha un sostanziale equilibrio tra la superficie a giardino ceduta e quella acquisita;
- per l'abitazione già ceduta a terzi, si ha invece un decremento della superficie a giardino di circa mq 12.

### **3.8. Disponibilità dell'immobile per il Lotto n° 2.**

L'immobile attualmente è libero. Si segnala l'esistenza di un preliminare di compravendita trascritto in data 01/10/2024 al numero di RP 10676, relativo al presente lotto n. 2, riportato tra gli allegati alla presente relazione.

### **3.9. Oneri condominiali del Lotto n° 2.**

Non vi è condominio costituito. Il solo subalterno catastale 1, corte comune di accesso, andrà gestito in comunione tra le tre abitazioni.

### **3.10. Confini del Lotto n° 2.**

L'abitazione di cui al presente lotto n. 2 confina; a nord in aderenza con il sub. 3 della medesima particella 2264, ad est con la corte di proprietà esclusiva sub. 1, ad ovest con la particella di terreno 1720 e a sud in aderenza con il sub. 5 della medesima particella 2264.

### 3.11. Valutazione degli immobili del Lotto n° 2.

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 dei beni.

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.

Esaminati tutti questi fattori si può affermare, in generale, che:

Trattasi di un'abitazione in villino "a schiera" in zona periferica di Pescara (PE), in zona prima fascia collinare con vista mare, ancora in corso di costruzione, pertanto con una serie di caratteristiche che ne possono limitare l'appetibilità e dunque tali da caratterizzare la valutazione conseguente.

Per tutti gli aspetti sopra esposti, ribadendo che i diritti del bene, valutati nel loro intero, verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il sottoscritto ritiene che sia opportuno, fornire una valutazione, determinata partendo dai prezzi medi rilevati da fonti ufficiali e da agenzie private, ma rapportati alla particolare situazione intrinseca ed estrinseca del cespite per cui si ha:

|                              |                      |                      | Sup.<br>lorda<br>mq | destinazione | €/mq       | Valore pieno        |
|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|
| <b>Lotto 2</b>               | <i>piano terra</i>   | giardino             | 53                  | 0,1          | € 2.000,00 | € 10.600,00         |
|                              | <i>piano terra</i>   | garage               | 84                  | 0,5          | € 2.000,00 | € 84.000,00         |
|                              | <i>piano primo</i>   | abitazione           | 57                  | 1            | € 2.000,00 | € 114.000,00        |
|                              | <i>piano primo</i>   | balconi              | 38                  | 0,25         | € 2.000,00 | € 19.000,00         |
|                              | <i>piano secondo</i> | sottotetto           | 57                  | 0,65         | € 2.000,00 | € 74.100,00         |
|                              | <i>piano secondo</i> | balconi              | 39                  | 0,2          | € 2.000,00 | € 15.600,00         |
|                              | <i>piano terra</i>   | posto auto           | 14                  | 0,4          | € 2.000,00 | € 11.200,00         |
|                              | <i>piano terra</i>   | inc. parte<br>comune | 40                  | 0,05         | € 2.000,00 | € 4.000,00          |
| Presumibile valore al finito |                      |                      |                     |              |            | <b>€ 332.500,00</b> |

Si ritiene che per il loro completamento le opere edili generali abbiano un'incidenza circa il 35% sul valore al finito, pertanto applicando la riduzione proporzionale si avrà:

Valore al finito **€ 332.500,00** Meno il 35% = **€ 216.125,00**

Altresì si debbono considerare gli ulteriori costi gravanti sull'immobile per gli oneri tecnici e professionali relativi alle varianti edilizie, agibilità ecc. stimati approssimativamente in € 12.000,00 per cui si ha: € 216.125,00 - € 12.000,00 = **€ 204.125,00**

In conclusione il valore della villetta a schiera ubicata in Pescara (PE) alla Via della Polveriera, censito presso il N.C.E.U. al Foglio di Mappa 1 particella 2264, subb. 4 e 2, allo stato attuale ha il valore di:

**€ 204.125,00** (diconsi Euro duecentoquattromila centoventicinque /00).

Pescara, lì 19 novembre 2025

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

### 3.12. Riepilogo per bando d'asta del Lotto n° 2.

#### LOTTO N° 2

DIRITTI DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1, di una villetta a schiera centrale di un fabbricato composto da tre unità residenziali in corso di costruzione, ubicata in Comune di Pescara (PE), zona prima fascia collinare nord, autorimessa al piano terra, abitazione al piano primo e sottotetto, oltre a giardino su due lati e posto auto su corte comune.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Immobile sito nel Comune Pescara (PE)  
Riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 1 particella 2264 sub. 4 e 2.

- **PREZZO BASE D'ASTA Lotto n° 2: € 204.125,00** (diconsi Euro  
duecentoquattromila centoventicinque /00).

#### 4. ALLEGATI.

1. *Visure catastali;*
2. *Stralcio di Mappa ed Elaborato Planimetrico catastale;*
3. *Documentazione urbanistica, PDC 122 del 2019;*
4. *Documentazione urbanistica, SCIA a completamento del 2024;*
5. *Certificazione ipotecaria ventennale;*
6. *Copia dell'atto di acquisto dell'area edificabile del 2005;*
7. *Copia dell'atto di compravendita della terza unità immobiliare del 18/06/2025;*
8. *Copia del preliminare di compravendita trascritto il 01/10/2024 (lotto n.2);*
9. *Copia della nomina del perito stimatore;*
10. *Copia in versione "privacy" della relazione.*

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

Pescara, lì 25 novembre 2025

l'ausiliare della curatela:

Dott. Arch. Massimo DI MICHELE

