

Liquidazione Giudiziale:	“XXXXX e del socio XXXXXX” n° xx/2024 R.G.
---------------------------------	---

Giudice Delegato:	Dott.ssa xxxx xxxx
Curatore:	Avv. xxxx xxxx
Perito Stimatore	Dott. Arch. xxxx xxxx

Stima TERRENI in xxxxxxxx (PE)

- RELAZIONE PERITALE -

Sommario

Cap.

pag.

1. Premessa	2
2. Descrizione TERRENI	2
3. Caratteristiche colturali.....	13
4. Dati identificativi catastali	13
5. Titolo di proprietà.....	15
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	16
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA	16
8. Destinazione urbanistica dei terreni.....	17
9. Disponibilità terreni	19
10. Confini dei Terreni	19
11. Formazione dei lotti.....	20
12. Assoggettamento ad IVA della vendita	20
13. Valutazione Terreni	20
14. Considerazioni finali.....	22
15. Allegati :	23

1. Premessa

In data 06/02/2025, il sottoscritto Architetto XXXX XXXX, C.F. XXXX – P. IVA 0000 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 0000, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 0000, con studio professionale in Pescara alla Via XXXX XXXX n° 00, Tel. e Fax 085/xxx - cell. XXXX - e-mail XXXX P.E.C. XXXX), veniva nominato al fine di operare la stima di immobili di proprietà della Ditta "XXXX & C. e del socio XXXX" con sede legale in Montebello di Bertona (PE) alla Via XXXX n° 000 (C.F. XXXX) (vedere allegato n° 1).

Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avvocato XXXX XXXX .

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Curatore e nello specifico gli stessi sono rappresentati da terreni agricoli, siti in XXXXX (PE), quali beni personali posseduti in comproprietà del Sig. XXXX XXXX, nato a Penne (PE), il 00/00/1900, C.F. XXXX.

DESCRIZIONE Terreni

2. Descrizione TERRENI

I Terreni sono censiti in Catasto Terreni ai Fogli di mappa nn. XXXX, per complessivi mq. **58.975,00**, suddivisi in complessive n° 16 particelle catastali.

I terreni oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto e dal collega di studio Arch. XXXX nel sopralluogo effettuato il 07/03/2025 (vedere allegato n° 2).

I terreni attualmente per la gran parte risultano incolti, boschivo o uliveti.



Immagine da Google Earth – Terreni Fg. 00 – (confini approssimativi schematici segnati dal Perito)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Terreno Fg. 00, P.Ila 00



Foto 2 – Terreno Fg. 00, P.Ila 00



Foto 3 – Terreno Fg. 00, P.Ila 00



Foto 4 – Terreno Fg. 00, P.Ila 00



Foto 5 – Terreni Fg. 00, P.Ile 00

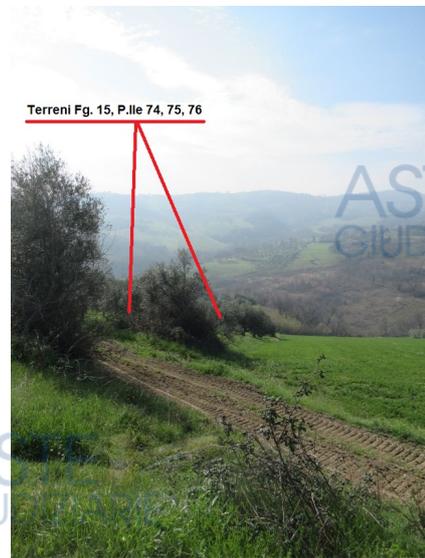


Foto 6 – Terreni Fg. 00, P.Ile 00



Foto 7 – Terreni Fg. 00, P.Ile 00



Foto 8 – Terreni Fg. 00, P.Ile 00 dalla strada



Foto 9 – Terreni Fig. 00, P.IIe 00



Foto 10 – Terreno Fig. 00, P.IIa 00



Foto 11 – Terreni Fig. 00, P.IIe 00



Foto 12 – Terreni Fig. 00, P.IIe 00 da strada

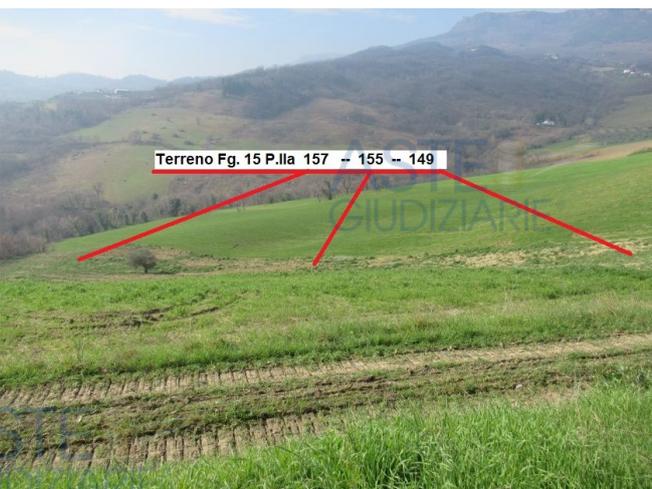


Foto 13 – Terreni Fig. 00, P.IIe 00



Foto 14 – Terreni Fig. 00, P.IIe 00



Foto 15 – Terreni Fg. 00, P.lla 00



Foto 16 – Veduta terreni P.lla 00



Foto 17 – Veduta terreni P.lla 00

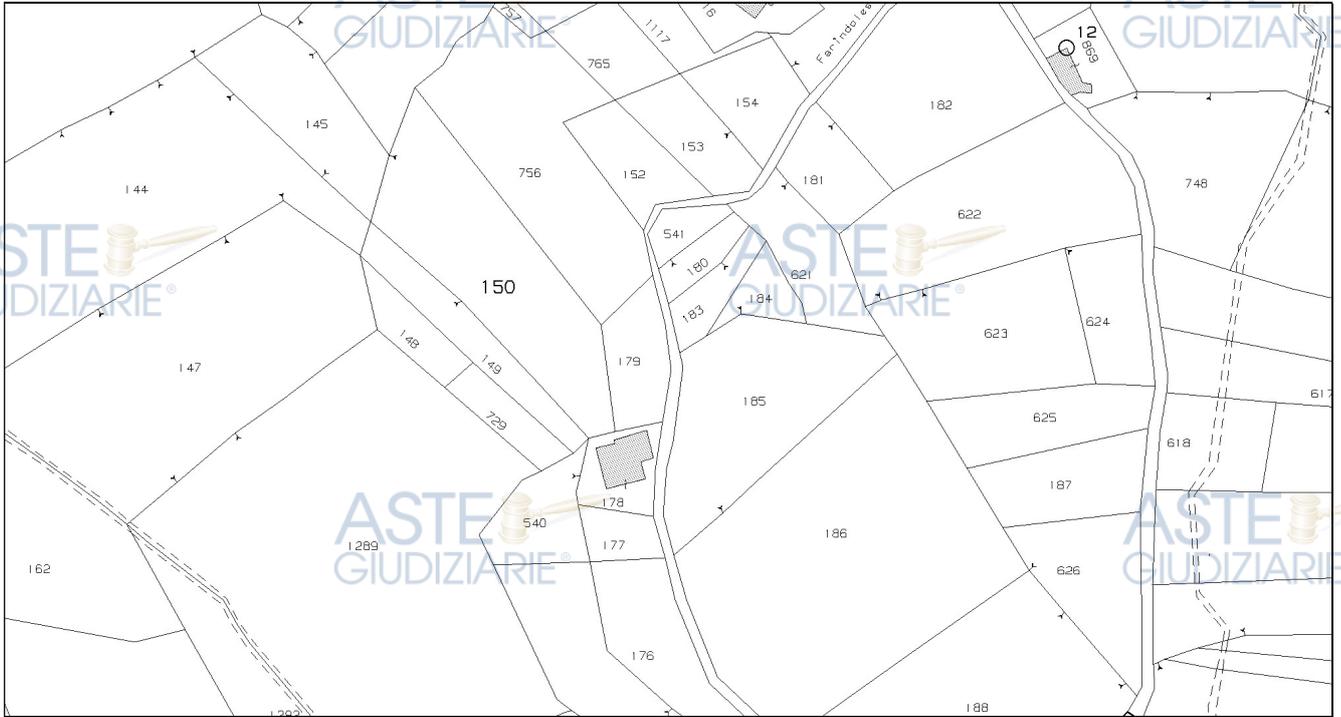


Foto 18 – Veduta terreno P.lla 00

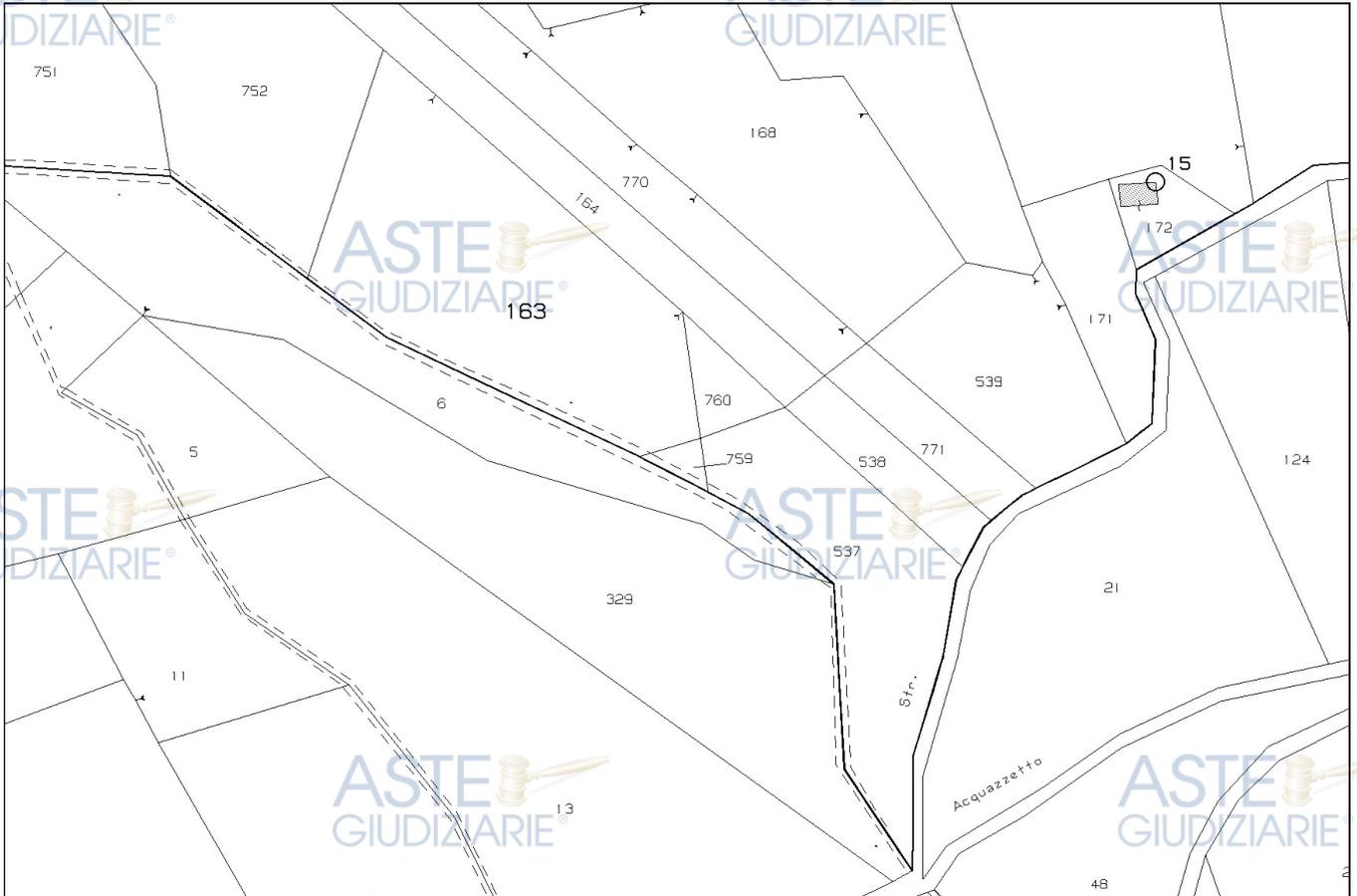
Proprietà:

Terreni posseduti in quota dal Sig. XXXX XXXX, nato a Penne (PE), il 00/00/00 (C.F. XXXX) (vedere allegato n° 3).

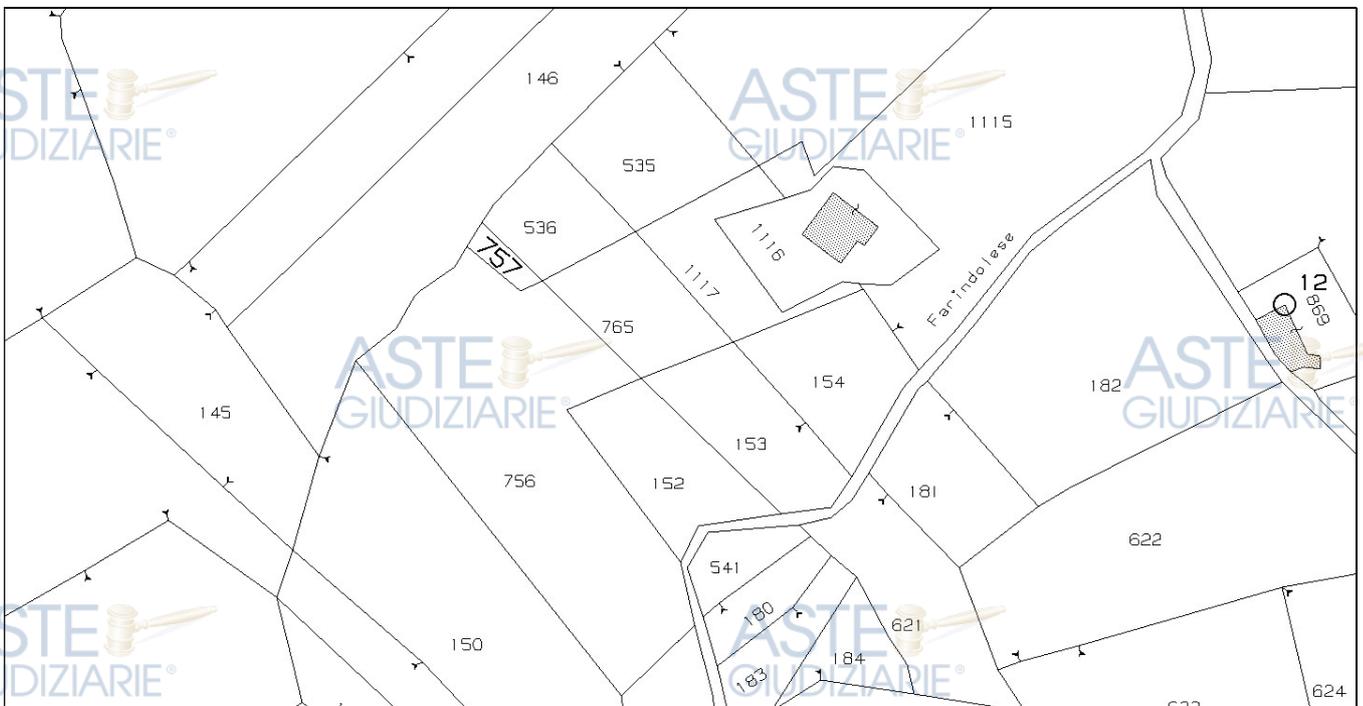
STRALCI DI MAPPA CATASTALI tutte P.IIe



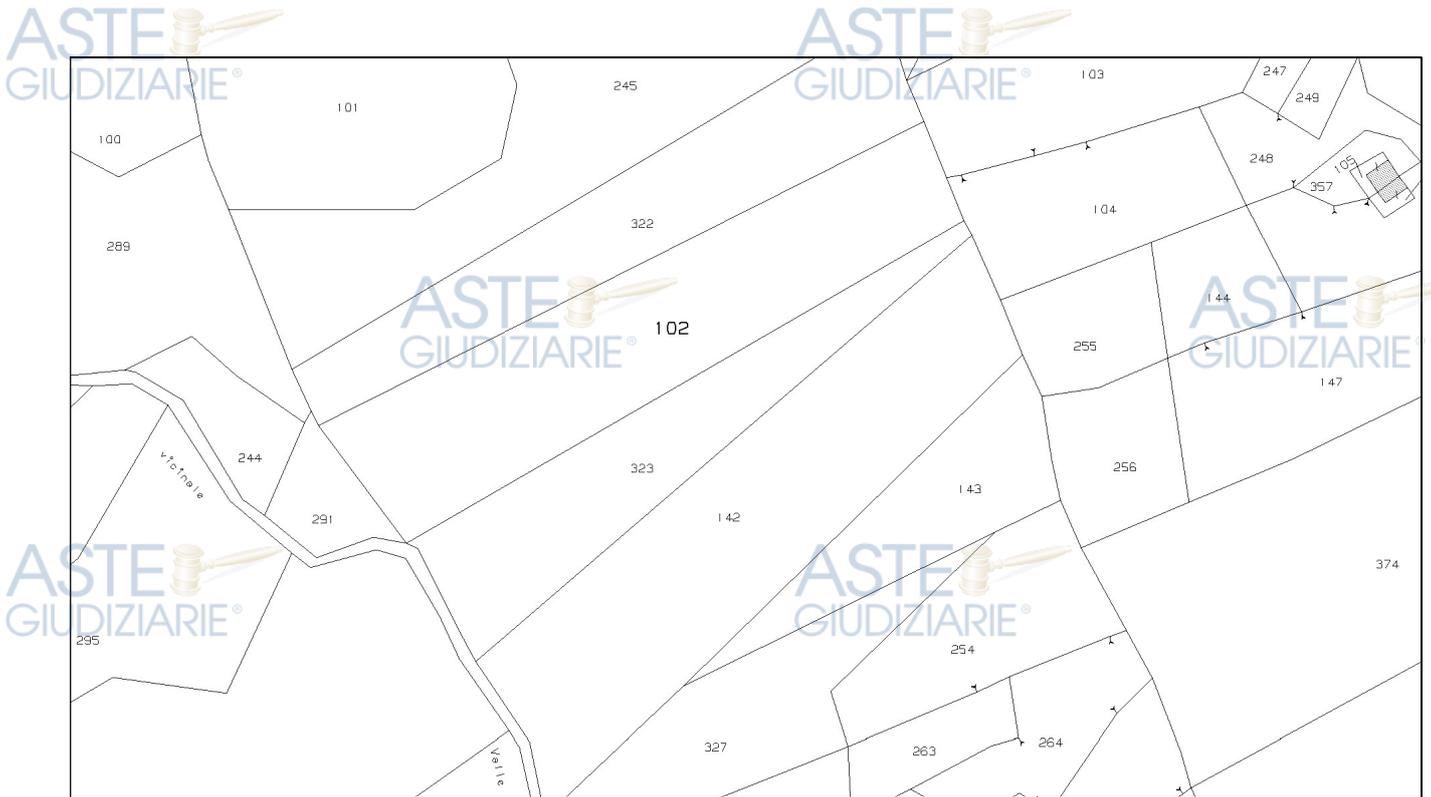
Plan. 1. Mappa catastale – Fg. 00, P.IIa 00



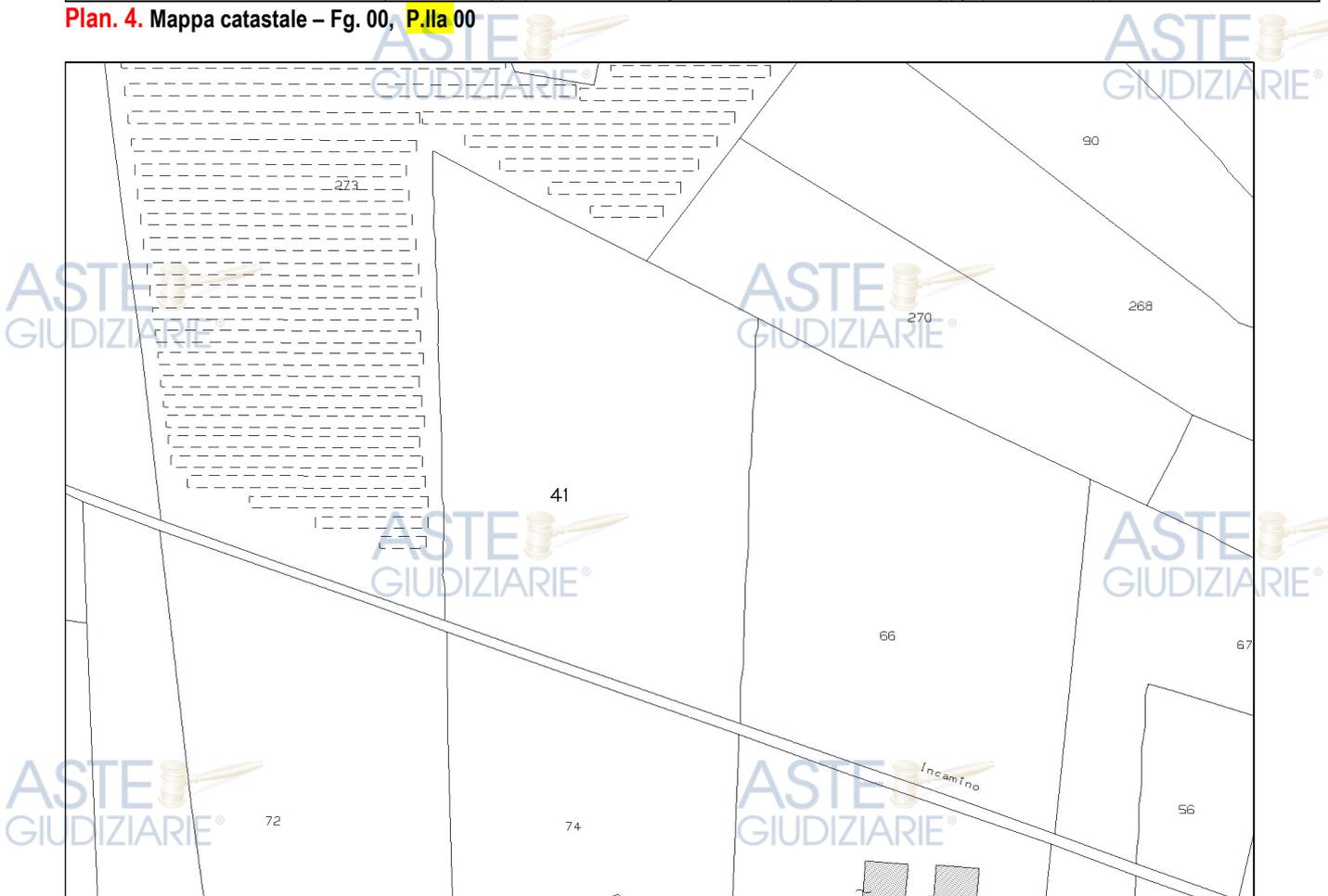
Plan. 2. Mappa catastale – Fg. 00, P.IIa 00



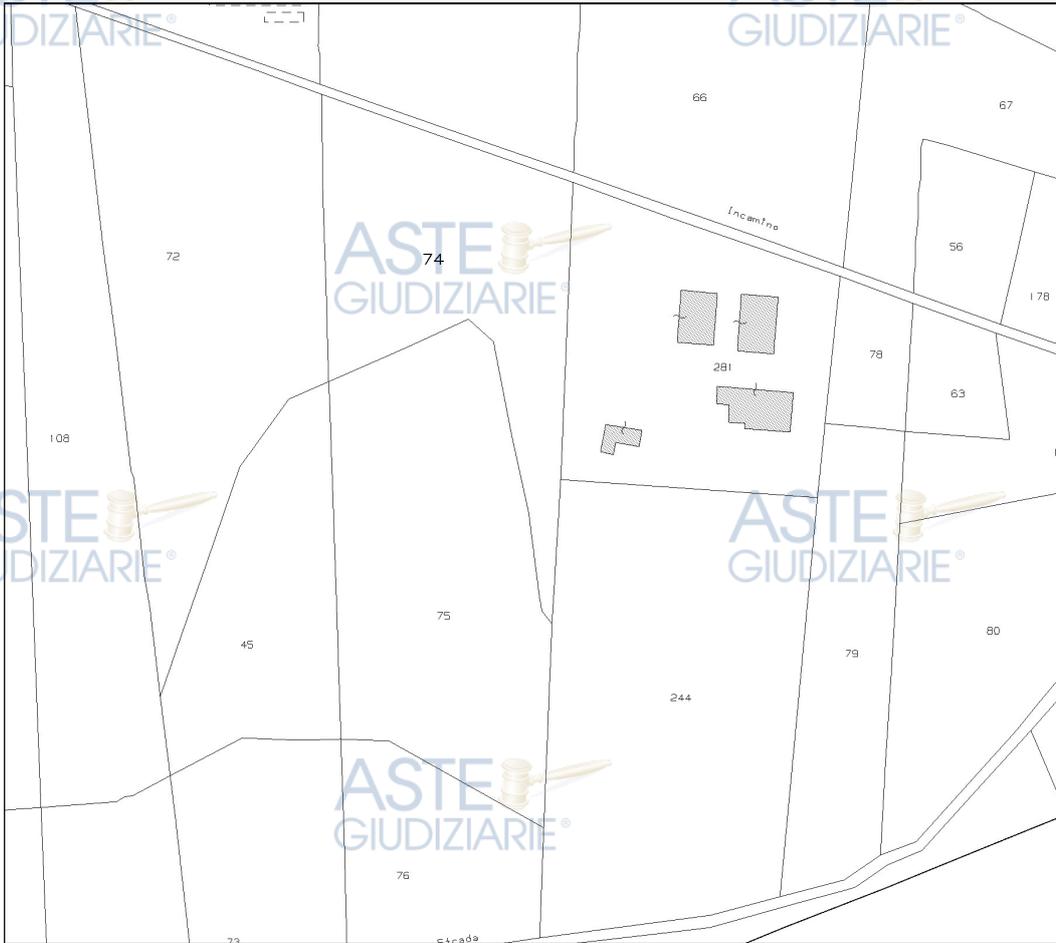
Plan. 3. Mappa catastale Fg. 00, P.IIa 00



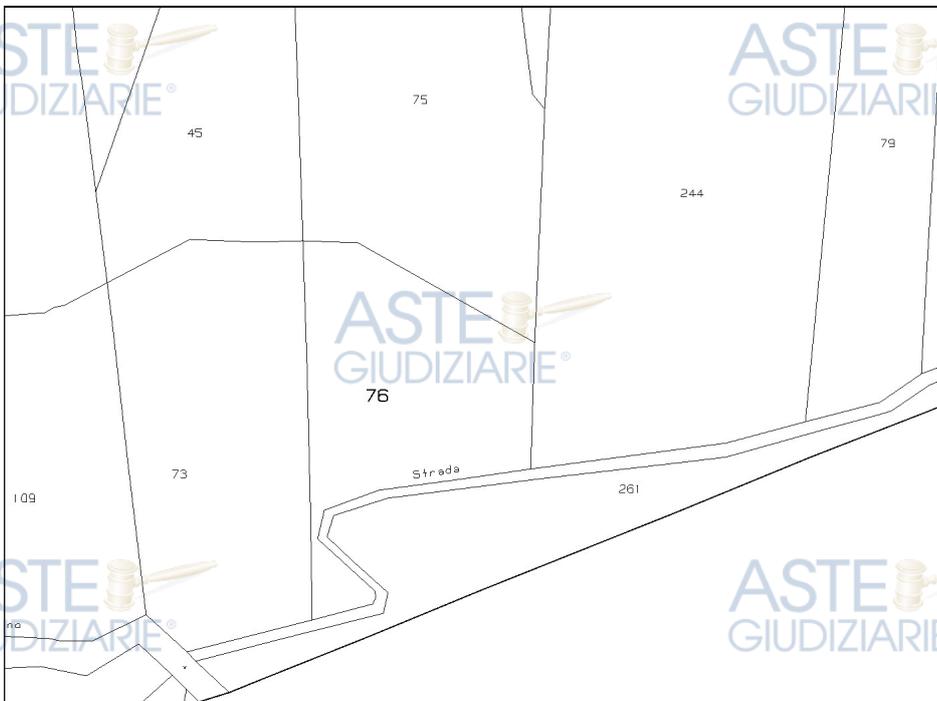
Plan. 4. Mappa catastale – Fg. 00, P.IIa 00



Plan. 5. Mappa catastale – Fg. 00, P.IIa 00



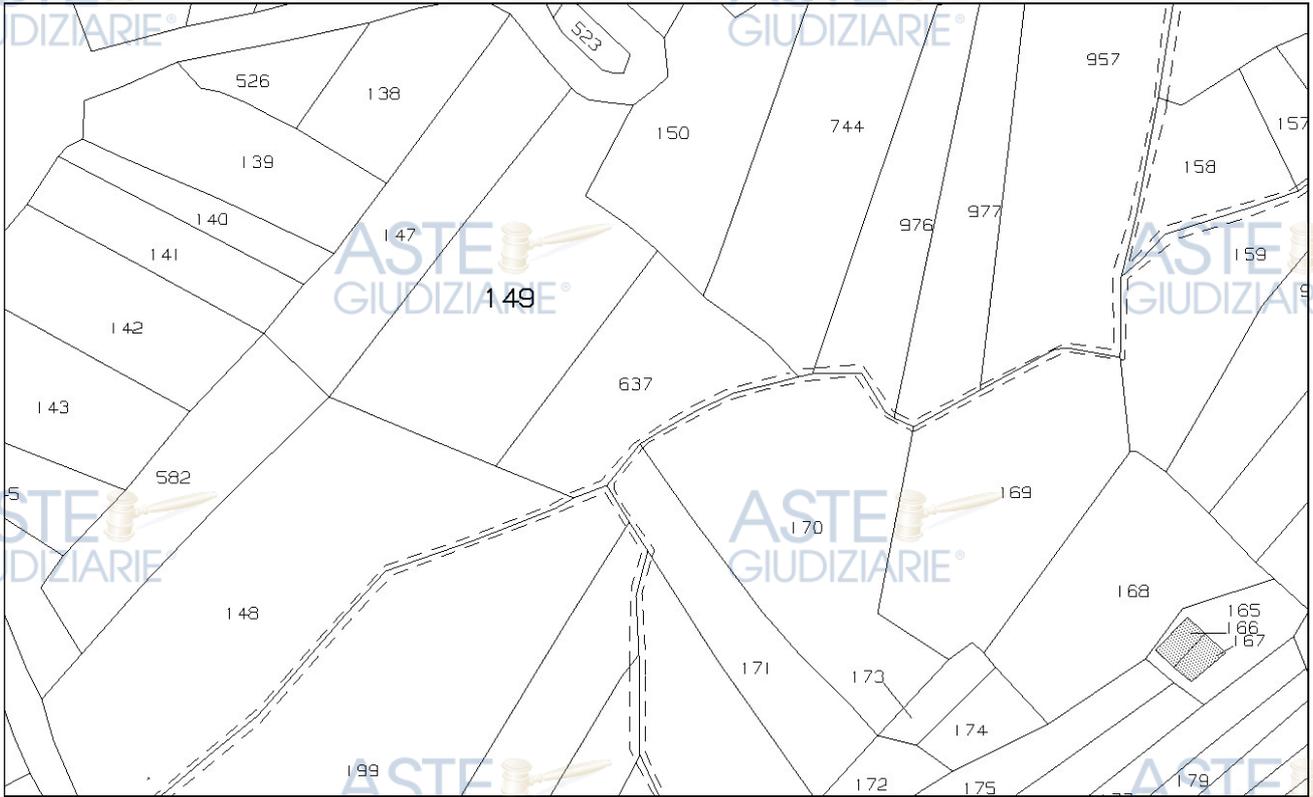
Plan. 6. Mappa catastale – Fg. 00, P.lle 00



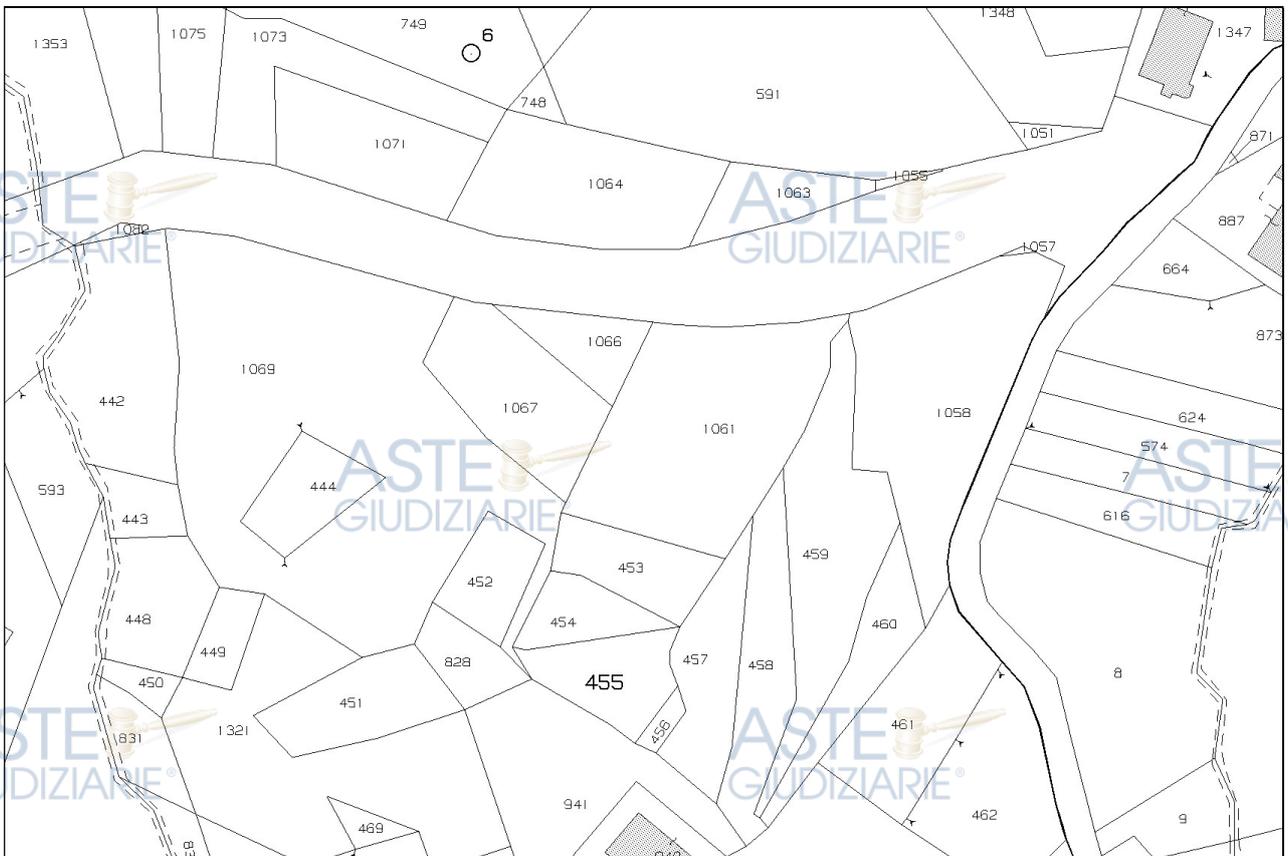
Plan. 7. Mappa catastale – Fg. 00, P.lle 00



Plan. 8. Mappa catastale – Fg. 00, P.1le 00



Plan. 9. Mappa catastale – Fg. 00, **P.IIa 00**



Plan. 10. Mappa catastale – Fg. 00, **P.IIe 00**

3. Caratteristiche colturali

Detti terreni attualmente risultano per lo più incolti.

4. Dati identificativi catastali

- Terreni in XXXXXXXX (PE) (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Terreni

N°	FOGLIO	P.LLA	PORZ.	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
01	00	00		Bosco Alto	U	2.140	1,55	0,66
02	00	00		Bosco Alto	U	3.750	2,71	1,16
03	00	00		Bosco Alto	U	60	0,04	0,02
04	00	00		Bosco Alto	U	5.480	3,96	1,70
05	00	00	AA	Seminativo	02	6.900	16,04	23,16
			AB	Semin. arbor.	02	1.660	3,86	5,57
06	00	00	AA	Uliveto	U	3.060	9,48	10,27
			AB	seminativo	02	2.290	5,32	7,69
07	00	00		Semin. arbor.	02	7.130	16,57	23,94
08	00	00		Pascolo arb.	U	3.250	0,67	0,34
09	00	00		Seminativo	03	12.000	18,59	30,99
10	00	00		Pascolo	U	1.700	0,88	0,35
11	00	00		Pascolo arb.	U	4.660	0,96	0,48
TOT. mq.						54.080		

In testa a :

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nata a Loreto Aputino (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;

	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
12	00	00	Uliveto	U	1.690	5,24	5,67
TOT. mq.					1.690		

In testa a :

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – Usufrutto con diritto di accrescimento 1000/1000
- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nata a Loreto Aputino (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3.

	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
13	0	0	seminativo	02	530	1,23	1,78
14	0	0	seminativo	02	1.400	3,25	4,70
15	0	0	seminativo	02	365	0,85	1,23
TOT. mq.					2.295		

In testa a :

- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;- **oneri per 1/1 livellario;**
- ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA (C.F. 000000) – Diritto del concedente 1/1.

Quello del **livellario**, è un diritto reale che si esercita su un fondo appartenente ad altri che viene denominato “concedente”. Il livellario ha l'onere di pagare un canone per il godimento del fondo, e detto stesso canone assume il nome di “livello”.

Quando il livellante è un Comune

A partire dagli anni '90, alcuni Comuni, facendo l'inventario dei propri beni immobili, hanno scoperto di essere concedenti di livellari, e, dopo aver riscontrato che, in alcune volture catastali dipendenti da atti recenti, erano stati omessi i loro diritti, senza che fossero stati in precedenza trasferiti, hanno provveduto alla correzione di questi “errori” di intestazione presso le Agenzie del territorio. Preso atto del loro conseguente diritto di riscuotere un canone annuo, hanno deliberato di ristabilire il censo, aggiornandolo. Hanno, inoltre, inviato richieste di pagamento somme, anche rilevanti, a tutti coloro che risultavano livellari. Alcuni Comuni si sono chiesti, infine, se i livellari avessero la possibilità di affrancarsi, secondo le norme dell'enfiteusi.

Poiché il diritto di pagamento del censo è imprescrittibile, non è rinunciabile e il livello, equiparabile all'enfiteusi, è inusucapibile, l'unica soluzione a cui possono accedere i Comuni, è quella di:

- provvedere, anche in collaborazione con gli uffici regionali competenti in materia, a una ricognizione delle singole posizioni relativamente alle quali risultino titolari di canoni, censi, livelli o altre pretese del genere;
- **prevedere la possibilità di affrancazione, così consentendo ai livellari di pagare una somma (nella misura di 15 volte il canone annuo e, ove non sia più reperibile, del reddito dominicale del terreno, rivalutato dell'80% oltre alla rivalutazione Istat) per avere la piena proprietà dei terreni**
- **ricevuto il pagamento, provvedere all'affrancazione, la quale potrà avvenire anche con determinazione dirigenziale, che verrà registrata con le agevolazioni fiscali di cui all'articolo 2, L. 692/1981 e circolare n. 2/T/2004, autorizzando il conservatore dei registri immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte e alla conseguente voltura catastale, che saranno eseguite dal richiedente.**

Ovviamente, **il livellario o titolare del dominio utile può sempre vendere il bene su cui grava il livello**. Tale peso, infatti, non comporta l'inalienabilità dell'immobile, il quale viene trasferito facendo menzione del vincolo fra le formalità pregiudizievoli: sarà, poi, l'acquirente, in un momento successivo alla stipula, a dover effettuare l'affrancazione nel caso in cui voglia liberare il bene dal peso derivante dal livello.

	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
16	00	00	seminativo	02	910	2,11	3,05
				TOT. mq.	910		

In testa a :

- - XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3- proprietà 1/1
Tot. Sup. Terreni = mq. 58.975,00

5. Titolo di proprietà

- Le P.IIe di terreno censite in Catasto Terreni al Foglio n. 00 - **P.IIe 00, 00, 00**, quelle censite al Foglio n. 00 **P.IIa 102** e quelle censite al Foglio n. 00 - **P.IIe 00, 00, 00, 00, 00, 00, 00**, sono in testa a:

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nata a Loreto Aputino (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;

Le P.IIe di cui sopra sono pervenute al Sig. XXXX XXXX per successione da XXXX XXXX del 00.08.00 – Pratica n. 00 -00 in atti dal 00/00/2001.

Per quanto riguarda le p.IIe di cui al fg 00 **p.IIe 00 – 00 – 00**; fg 00 **p.IIa 00**, anche affrancazione del Segretario Comunale del 00/00/2008 rep. 00 trascritto a Pescara il 00/00/2008 al numero di RP 00.

0

- La P.IIa di terreno censita in Catasto Terreni al Foglio 00 - **P.IIa 00** è in testa a:

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – Usufrutto con diritto di accrescimento 1000/1000;
- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;

La P.IIa di cui sopra è pervenuta al Sig. XXXX XXXX per successione da XXXX XXXX del 00.00.1992 – Pratica n. 000 in atti dal 00/00/2001.

0

- Le P.IIe di terreno censite in Catasto Terreni al Foglio 00 - **P.IIa 00, 00, 00** sono in testa a

- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - oneri per 1/1 livellario;
- ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA (C.F. 0000) – Diritto del concedente 1/1

Le P.IIe di cui sopra sono pervenute al Sig. XXXX XXXX per atto di compravendita a rogito Notaio XXXX del 00/00/2001, Rep. n. 00.

0

- La P.IIa di terreno censita in Catasto Terreni al Foglio 00 - **P.IIa 000** è in testa a:

- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà 1/1;

La P.IIa di cui sopra è pervenuta al Sig. XXXX XXXX per atto di compravendita a rogito Notaio XXXX del 00/00/2001, Rep. n. 00.

0

Difformità rilevate :

-Sulla **p.IIa 00** del fg. 00 si rileva ancora usufrutto parziale in favore della Sig.ra XXXX
XXXX nata a Montebello di Bertona (PE) il 00/00/1920 (C.F. 0000) – Usufrutto con diritto
di accrescimento 1000/1000;

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio (*vedere allegato n° 5*)

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA

Terreni in XXXX (PE)

Catasto TERRENI Fg. 00, P.IIe **00, 00, 00**, Fg. 00, P.IIa **00**, Fg. 00, P.IIe **00, 00, 00, 00, 00, 00, 00**, Fg. 00, P.IIa **00**, Fg. 00, P.IIe **00, 00, 00, 00**.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – Costi di cancellazione:

- **ISCRIZIONE** al NUMERO di RG 00 RP 00 del 00/00/2007; ipoteca legale della XXXX
S.p.a. con cui a garanzia della somma di € 62.862,02 si iscrive ipoteca legale di €
125.724,04

* **Costo di cancellazione € 294,00**

- **ISCRIZIONE** al NUMERO di RG 000 RP 000 del 00/00/2009; ipoteca legale della XXX
S.p.a. con cui a garanzia della somma di € 75.385,68 si iscrive ipoteca legale di €
150.771,36

* **Costo di cancellazione € 294,00**

- **TRASCRIZIONE** al NUMERO di RG 00 RP 000 del 00/00/2024; sentenza di apertura
Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Pescara del 00/00/2024 rep. 00

* **Costo di cancellazione € 294,00**

- **ISCRIZIONE** al NUMERO di RG 00 RP 00 del 00/00/2025; ipoteca legale in rinnovazione
della XXXX delle XXXX - XXXX del 00/00/2005 rep 00 con cui a garanzia della somma di
€ 85.795,50 si iscrive ipoteca legale di € 86.430,75.

* **Costo di cancellazione € minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di fisse**

Aggiornamento Conservatoria RR. Il. di Pescara a tutto il 02 aprile 2025 (vedere allegato n° 5).

8. Destinazione urbanistica dei terreni

Il sottoscritto ha effettuato una richiesta ufficiale a mezzo PEC al Comune di XXXX (PE), Ufficio Urbanistica per richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in data 00.00.2025 di cui al Prot. n° 00 del 07.02.2025 dei terreni di cui sopra oggetto di valutazione.

In base al C.D.U. rilasciato, di cui al **Prot. n. 000** del 00/00/2025 (vedere allegato n° 4), si certifica che i terreni oggetto di richiesta risultano così destinati:

Fog.	P.Ile n°	Sub	Porzione	Destinazione P.R.G. Vigente	Destinazione P.R.G. Adottato 2016
8	150 163 757			ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E2" AGRICOLA CON STRUTTURA FONDIARIA COMPLESSA Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato

9	455 1064 1066 1067			ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E2" AGRICOLA CON STRUTTURA FONDIARIA COMPLESSA Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
10	149			ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "F4" ZONA DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E PERCETTIVO Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
13	102			ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E2" AGRICOLA CON STRUTTURA FONDIARIA COMPLESSA Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
15	41		IN PARTE	ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E2" AGRICOLA CON STRUTTURA FONDIARIA COMPLESSA Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
			IN PARTE		ZONA "F4" ZONA DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E PERCETTIVO Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
15	74 75 155			ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E2" AGRICOLA CON STRUTTURA FONDIARIA COMPLESSA Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
15	76 157		IN PARTE	ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E2" AGRICOLA CON STRUTTURA FONDIARIA COMPLESSA Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
			IN PARTE		ZONA "F5.1" AREA DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
15	149		IN PARTE	ZONA AGRICOLA Interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A del vigente P.R.G. e alla L.R. n° 70/95	ZONA "E1" AGRICOLA NORMALE Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
			IN PARTE		ZONA "F4" ZONA DI ALTO VALORE PAESAGGISTICO E PERCETTIVO Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato
			IN PARTE		ZONA "F5.1" AREA DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO Art. 21 delle N.T.A del PRG adottato

Ai sensi della Legge Regionale n. 68/99 e della verifica demaniale di questo Comune

approvata con deliberazione di CC n. 4/2004 i terreni individuati con le p.lle n. 150 – 163 - 757 del foglio n. 8 e p.lle n. 102 del foglio n. 13 sono classificati come “TERRE QUITIZZATE E LEGGITTIMATE”, mentre tutte le altre particelle non sono gravati da uso civico.

Il presente certificato non costituisce nessun titolo o altro impegno da parte dell'autorità Comunale per qualsiasi attività o trasformazione urbanistica ed edilizia.

GRAVAMI usi civici

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) si evince che ai sensi della LEGGE REGIONALE n. 68, del 14 settembre 1999 - Integrazioni alla L.R. 3.3.1988, n. 25: Procedure per la determinazione dei valori dei suoli gravati da diritti di uso civico e per le utilizzazioni particolari delle terre civiche. BUR N. 37 DEL 24 SETTEMBRE 1999 e della verifica demaniale, i terreni identificati con le **P.lle 00-00-00** del Fg. 00 e **P.la 00** del Fg. 00 sono classificati come “TERRE QUITIZZATE E LEGITTIMATE”, mentre tutte le altre particelle non sono gravate da uso civico.

Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXXX è possibile l'affranco degli usi civici presenti sui terreni con un compenso monetario di circa € 800/ettaro + € 20/ettaro per canoni pregressi + spese notarili atto.

Le quattro particelle di terreno sviluppano catastalmente complessivamente mq. 11.430, pertanto l'affranco delle suddette particelle ammonta a circa 1.000 euro.

9. Disponibilità terreni

Attualmente i terreni risultano liberi,

10. Confini dei Terreni

I terreni oggetto di perizia confinano :

Fg.	P.LLA	NORD	SUD	EST	OVEST
00	00	P.la 756 altra proprietà	P.la 149 altra proprietà	P.lle 178-179 altra proprietà	P.lle 145-146 altra proprietà
00	00	P.la 164 altra proprietà	P.la 6 altra proprietà	P.lle 759-760 altra proprietà	P.la 752 altra proprietà
00	00	P.la 146 altra proprietà	P.la 756 altra proprietà	P.la 536 altra proprietà	P.la 756 altra proprietà
00	00	P.la 322 altra proprietà	P.la 323 altra proprietà	P.la 323 altra proprietà	P.la 291 altra proprietà
00	00	P.lle 270-273 altra proprietà	Strada vicinale e p.la 74 altra proprietà	P.la 66 altra proprietà	P.la 273 altra proprietà
00	00	Strada vicinale e p.la 41	P.la 75 stessa proprietà	P.lle 281-244 altra proprietà	P.la 72 altra

00	00	stessa proprietà P.Ila 74 stessa proprietà	P.Ila 76 stessa proprietà	P.Ila 244 altra proprietà	proprietà P.Ila 45 altra proprietà
00	00	P.Ila 75 stessa proprietà	Strada vicinale e p.Ila 261 altra proprietà	P.Ila 244 altra proprietà	P.Ila 73 altra proprietà
00	00	Strada Incamino e p.Ila 153 altra proprietà	P.Ile 155-157 stessa proprietà	P.Ile 229-226 altra proprietà	P.Ile 70-151 altra proprietà
00	00	P.Ila 149 stessa proprietà	P.Ila 157 stessa proprietà	P.Ila 219 altra proprietà	P.Ila 149 stessa proprietà
00	00	P.Ila 149-155 stessa proprietà	Fosso Rovino	P.Ila 71 altra proprietà	P.Ila 149 stessa proprietà e 156 altra proprietà
		-----	-----	-----	<i>Salvo altri</i>

Fg.	P.LLA	NORD	SUD	EST	OVEST
00	00	Strada e p.Ila 150 altra proprietà	P.Ila 148 altra proprietà	P.Ila 637 altra proprietà	P.Ila 147 altra proprietà
		-----	-----	-----	<i>Salvo altri</i>

Fg.	P.LLA	NORD	SUD	EST	OVEST
00	00	P.Ila 454 altra proprietà	P.Ila 941 altra proprietà	P.Ile 456-457 altra proprietà	P.Ila 1069 altra proprietà
00	00	P.Ile 591-748 altra proprietà	Strada Provinciale	P.Ila 1063 altra proprietà	P.Ile 1071-1073 altra proprietà
00	00	Strada Provinciale	P.Ila 1067 stessa proprietà	P.Ila 1061 altra proprietà	P.Ila 1067 stessa proprietà
		-----	-----	-----	<i>Salvo altri</i>

Fg.	P.LLA	NORD	SUD	EST	OVEST
00	00	P.Ila 1066 stessa proprietà e Strada Provinciale		P.Ila 1069 altra proprietà	P.Ila 1061 altra proprietà
		-----		-----	<i>Salvo altri</i>

11. Formazione dei lotti

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

12. Assoggettamento ad IVA della vendita

- I terreni oggetto di stima sono beni personali del Sig. **XXXX XXXX**, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. **XXXX**), pertanto **NON SOGGETTI AD IVA**

13. Valutazione Terreni

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

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

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

I terreni si presentano in sufficienti condizioni manutentive.

VALUTAZIONE Terreni

N°	FOGLIO	P.LLA	PORZ.	QUALITÀ	CONSIST. MQ.	€/MQ.	VALUTAZIONE €
01	00	00		Bosco Alto	2.140	1,00	2.140,00
02	00	00		Bosco Alto	3.750	1,00	3.750,00
03	00	00		Bosco Alto	60	1,00	60,00
04	00	00		Bosco Alto	5.480	1,00	5.480,00
05	00	00	AA AB	Seminativo Semin. arbor.	6.900 1.660	2,00	17.120,00
06	00	00	AA AB	Uliveto Seminativo	3.060 2.290	2,00	10.700,00
07	00	00		Semin. arbor.	7.130	2,00	14.260,00
08	00	00		Pascolo arb.	3.250	1,00	3.250,00
09	00	00		Seminativo	12.000	1,00	12.000,00
10	00	00		Pascolo	1.700	1,00	1.700,00
11	00	00		Pascolo arb.	4.660	1,00	4.660,00
				TOT. mq.	54.080	Tot. valutaz.	75.120,00

In testa a :

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nata a Loreto Aputino (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;

Pertanto € 75.120,00 X 1/3 = € 25.040,00 (quota di XXX XXX)

	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CONSIST. MQ.	€/MQ.	VALUTAZIONE €
12	00	000	Uliveto	1.690	1,00	1.690,00
			TOT. mq.	1.690	Tot. valutaz.	1.690,00

In testa a :

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – Usufrutto con diritto di accrescimento 1000/1000
- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) – proprietà per 1/3;
- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3;

- XXXX XXXX, nata a XXXX di XXXX (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà per 1/3.
Pertanto € 1.690,00 X 1/3 = € 563,33 (quota di XXX XXX)

	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CONSIST. MQ.	€/MQ.	VALUTAZIONE €
13	0	00	Seminativo	530	1,00	530,00
14	0	00	Seminativo	1.400	1,00	1.400,00
15	0	00	Seminativo	365	1,00	365,00
			TOT. mq.	2.295	Tot. valutaz.	2.295,00

In testa a :

- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - oneri per 1/1 livellario;
 - ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA (C.F. 0000) – Diritto del concedente 1/1.

Valore totale dei terreni € 2.295,00 (quota di XXX XXX)

	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CONSIST. MQ.	€/MQ.	VALUTAZIONE €
16	00	000	seminativo	910	1,00	910,00
			TOT. mq.	910	Tot. valutaz.	910,00

In testa a :

- XXXX XXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/00 (C.F. XXXX) - proprietà 1/1.

Valore totale dei terreni € 910,00 (quota di XXX XXX)

RIEPILOGO VALUTAZIONI TERRENI – Quota di XXX XXX

XXXX XXXX
€ 25.040,00
€ 563,33
€ 2.295,00
€ 910,00
TOT. € 28.808,33

14. Considerazioni finali

I beni costituenti il lotto unico, sono rappresentati da più particelle di terreni ubicati in XXXXX (PE), di proprietà del Sig. XXXXX XXXXX, nato a Penne (PE) il 00/00/000 (C.F. 0000) titolare della ditta in Liquidazione Giudiziale n° 00/2024 R.G. "XXXXX" con sede legale in XXXXX (PE) alla Via XXXXX n° 107 (C.F. 0000), la quale alla data odierna assumono un valore totale di **€ 28.808,33** (diconsi euro ventottomilaottocentootto/33).

15. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 05

Allegato n° 1 :	Nomina di Perito del 00.00.2025
Allegato n° 2 :	Verbale di sopralluogo del 00/00/2025
Allegato n° 3 :	Documentazione catastale terreni
Allegato n° 4 :	Certificato di Destinazione Urbanistica del 00/00/2025
Allegato n° 5 :	Certificato Ipotecatale ventennale

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

Pescara, li **17 Aprile 2025**

Il Perito

XXXXXXXXXXXXX