



TRIBUNALE DI PESCARA



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 47/2024

“ i n

liquidazione ”



Giudice Delegato:

Dott. Elio Bongrazio



Curatore:

Dott. Claudio De Blasio



Nei confronti di:



RELAZIONE DI STIMA



Pescara: 03/06/2025



IL CTU

Geom. Edoardo Pelusi



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione compendio fallimentare	4
LOTTO UNICO	
Dati Catastali	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Consistenza	6
Provenienze Ventennali	6
Patti	11
Destinazione urbanistica	11
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	18
Stima Lotto	19
Elenco allegati	21

Il sottoscritto geom. Edoardo Pelusi, nato a Pescara l'11/03/1960 con studio in via Raffaello n. 57, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Pescara al n 1236, in data 14/03/2025 riceveva incarico dal Curatore Fallimentare, dott. Claudio De Blasio, di procedere alla stima dei beni immobili ricadenti nella Liquidazione Giudiziale di
, dichiarata aperta dal Tribunale di Pescara in data 04/11/2024 con il n 47/2024.

PREMESSE

Accedendo a tale richiesta, il sottoscritto, presa visione degli atti e dei documenti prodotti, congiuntamente con il Curatore, fissava la data per il sopralluogo nel giorno 10/02/2025.

Alla data fissata veniva effettuato il sopralluogo di rito presso gli immobili che costituiscono il compendio della Liquidazione Giudiziale di "" al fine di prendere visione dei beni di proprietà della società, come da verbale allegato.

Durante il primo accesso si procedeva ad individuare il terreno in oggetto e ad effettuare fotografie dell'area.

Successivamente si è proceduto acquisendo tutta la documentazione tecnica reperibile negli uffici preposti.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto espone quanto segue.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO FALLIMENTARE

I beni oggetto di liquidazione giudiziaria sono costituiti dal seguente bene immobile:

LOTTO UNICO - TERRENO EDIFICATORIO CAMPOBASSO

Piena proprietà di terreno edificatorio ubicato nel Comune di Campobasso e censito nel Catasto Terreni al Foglio di mappa n 134 Particelle 466 e 467 della superficie complessiva di Mq. 2410,

Trattasi di terreno edificatorio ubicato in via San Giovanni, in un'area compresa tra il terminal degli autobus del capoluogo ed il centro Postale Operativo delle poste italiane.

I terreni risultano liberi ed incolti.

Non risultano contratti di locazione in essere.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità/Classe	Superficie	RD	RA
134	466		Semin arb 2	Mq 327	€ 1.10	€ 1.18
134	467		Semin arb 2	Mq 2083	€ 6.99	€ 7.53

CONFINI

La part.lla 466 del foglio di mappa n 134 confina con la part.lla 245, ente urbano, la part.lla 254 e la part.lla 468 di proprietà del comune di Campobasso, salvo altri aventi

causa; la part.lla 467 del foglio di mappa n 134 confina con la part.lla 468, di proprietà del comune di Campobasso su tutti i lati, salvo altri aventi causa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati resi di seguito sono stati riscontrati dalle visure catastali prodotte ed allegate alla presente (allegato n 2).

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati i relativi passaggi al fine di tracciare la cronistoria ventennale dei dati catastali.

Le particelle 466 e 467 del Foglio 134 del catasto terreni del comune di Campobasso risultano catastalmente intestate a

, Proprietà 1/1, dal 17/07/2012.

Le particelle 466 e 467 derivano dal FRAZIONAMENTO del 17/07/2012 della particella 384 del foglio 134 di mq 5500.

La particella 384 del foglio 134 di mq. 5500 deriva dal frazionamento del 20 marzo 2003 della particella 350 del foglio 134 di mq 6417.

A sua volta la part.lla 350 del foglio 134 deriva dal frazionamento del 16 settembre 1997 della particella 269 del foglio 134 di mq. 6557

A sua volta la part.lla 269 deriva dal frazionamento del 20 maggio 1996 della part. 242 di mq. 8407.

La part.lla 242 del foglio 134 deriva dal frazionamento del 15 febbraio 1993 della part. 117 di mq. 14100 che deriva dall'impianto meccanografico del 30 ottobre 1975.

Dalla cronistoria degli intestati catastali deriva che i terreni in Campobasso, censiti al NCT fg. 134 part. 466 e 467, pervennero in maggior consistenza, al proprietario ultraventennale signor nato a il per il

diritto di intera piena proprietà in forza di atto di compravendita con rogito del Notaio Pedè Biase di Vinchiature in data 4 gennaio 1938, registrato a Campobasso il 20 gennaio 1938 al 1484, trascritto a Campobasso il 7 gennaio 1938 ai numeri 198/216 .Sussiste corrispondenza dei dati catastali nel ventennio.

CONSISTENZA

I beni sono costituiti da due appezzamenti di terreno identificati al foglio 134, particelle 466 e 467 ubicate nel comune di Campobasso in via S. Giovanni, in un'area compresa tra il terminale bus del capoluogo ed il centro postale operativo di Poste Italiane.

La superficie complessiva del lotto misura dagli attuali riferimenti catastali:

part.lla 466 mq 327

part.lla 467 mq 2083

Totale mq 2410

Pertanto la superficie complessiva risulta essere di mq 2410.

PROVENIENZA VENTENNALE

Le particelle 466 e 467 del Foglio 134 del catasto terreni del comune di Campobasso risultano di proprietà di

Proprietà 1/1.

I beni in oggetto pervennero alla società **(ora IN**

LIQUIDAZIONE) con sede in per scissione della
società

giusta atto rogito notaio D'Ambrosio Michele di Penne in data **11** luglio 2012, rep n. 5/5,
trascritto a Campobasso il 27/07/2012 ai nn. RP/RG 6394/7903.

Alla società Con sede in Codice fiscale

i beni pervennero in forza di atto di compravendita a rogito notaio De

Paola Ottavio di Campobasso in data **02/12/2009, rep 37709 racc 5446, trascritto a**
Campobasso il 03/12/2009 ai nn. RP/RG 9324/12524, con il quale acquistava il
diritto di intera piena proprietà dei beni siti immobili in CAMPOBASSO censiti al

**NCT al foglio di mappa n 134, part.lla 254 di mq. 36 e part.lla 384 di mq. 5500, dai
seguenti signori:**

1.

per la quota di 1/3 di piena proprietà

2.

per la quota di 1/6 di piena proprietà

3.

per la quota di 1/6 di piena proprietà,

4.

per la quota di 1/9 di piena proprietà

5.

per la quota di 1/9 di piena proprietà

6.

per la quota di 1/9 di piena proprietà

Ai predetti signori i beni pervennero:

- **per la quota di 1/6 a**

Codice fiscale

Codice fiscale in forza di successione in morte di

deceduto il giorno

f, (dichiarazione di successione registrata a Roma il 5 febbraio 2008 al numero

10 volume 896, non trascritta ma volturata (voltura n. 2231.1/2008 in atti dal 26 marzo

2008), e dichiarazione di successione integrativa registrata a Roma 6 - Eur Torrino il 20

ottobre 2009 al numero 11 volume 1068/9, trascritta a Campobasso il 24 aprile 2012 ai

numeri 3416/4160 (con precisazione che in quest'ultima risulta indicato il solo immobile

NCT fg. 134 pari. 254); 3339 è stata trascritta accettazione tacita di eredità in favore dei

signori

per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita rogito notaio De Paola Ottavio di Campobasso in data 2 dicembre 2009, rep. 37709/5446;

- **per la quota di 1/9 di piena proprietà**

per successione in

morte del padre _____

(dichiarazione di successione registrata a Campobasso il 6 novembre 2007 al numero 68 volume 867/7, trascritta a Campobasso il 28 febbraio 2008 ai numeri 1561/2211; nella successione è caduta, tra l'altro, la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà degli immobili in CAMPOBASSO censiti al NCT fg. 134 pari. 254 e 384): si rileva trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore di cui alla formalità mi. 5161/6492 del 18 agosto 2020.

- **A**

nonché ai suddetti decuius

e

i beni immobili pervennero per la quota di 1/3 di piena

proprietà ciascuno per successione in morte di

, (in

forza di testamento olografo pubblicato con verbale rogito notaio Gennaro De Paola in data 18 aprile 1977, trascritto a Campobasso il 21 aprile 1977 ai numeri 3030/3332, dichiarazione di successione registrata a Campobasso il 9 giugno 1977 al numero 34 volume 488, trascritta a Campobasso il 10 agosto 1977 ai numeri 6024/6661); nella successione è riportata la piena proprietà dell'immobile in CAMPOBASSO già censito al NCT fg. 134 part. 117 di mq. 14100;

- in relazione alla successione in morte di

in data 23 marzo 2023 ai numeri 2726/3340 è stata trascritta accettazione tacita

di eredità in favore dei signori

per la

quota di 1/9 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita rogito notaio De Paola Ottavio di Campobasso in data 2 dicembre 2009, rep. 37709/5446.

- **Ai signori i beni**

pervennero per titoli antecedenti il ventennio (atto di compravendita rogito

notaio Pede Biase di Vinchiatturo in data 4 gennaio 1938, registrato a

Campobasso il 20 gennaio 1938 al 1484, trascritto a Campobasso il 7 gennaio

1938 ai numeri 198/216). Si evidenzia, inoltre, che in relazione alla successione in

morte di

in data 23 marzo 2023 ai numeri 2723/3337 è stata

trascritta accettazione tacita di eredità in favore dei signori

I

e

per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, giusta atto

pubblico amministrativo di compravendita rogito Triscari Antonino in data 22

settembre 1998, rep. 690;

Non sono presenti contratti di locazione in essere.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla scorta delle previsioni urbanistico-edilizie previste nel vigente PRG del comune di Campobasso e riassunte nel certificato di destinazione Urbanistica prodotto ed allegato alla presente, si evidenzia che:

Le predette particelle sono comprese, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune, nelle seguenti Zone:

- Foglio 134 Particella 466:

Zona "L - Servizi - Sottozona L1 - Servizi Generali Cittadini (S.G.C.)";

- Foglio 134 Particelle 467:

Zona "H - Centro Direzionale - Sottozona H1".

Foglio 134 Particella 466

N.T.A. Art.22 "Zona L – Servizi"

Sottozona L1 - Servizi generali cittadini (S.G.C.)

Sottozona L2 - Servizi di quartiere (S.Q.)

Sottozona L3 - Servizi in zona agricola

L'edificazione nelle zone L è esclusiva per attrezzature di interesse collettivo; risultano quindi escluse le costruzioni per abitazioni tranne quelle strettamente necessarie per il personale di custodia. L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 2 mc./mq. e conformazione e la distribuzione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati, in ogni modo la superficie coperta non deve essere superiore al 50% di quella del lotto.

Le sottozone L1 sono destinate alla realizzazione di servizi ed impianti ad uso cittadino quali: scuole secondarie e superiori, attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, edifici e manufatti fuori terra per impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, fognature, telefoni, poste e simili, nettezza urbana, ecc.).

Le destinazioni d'uso delle aree di S.G.C., non connotate nelle tavole di P.R.G. da indicazione di servizio specifico, possono intendersi comprensive delle seguenti attività ed attrezzature:

a- attrezzature scolastiche (private e pubbliche);

b- attrezzature del verde e dello sport;

c- attrezzature di interesse comune: religiose, sanitarie, culturali, sociali, ristorative/ricettive, Amministrative;

d- attrezzature commerciali ed espositive;

e- parcheggi pubblici;

Le attrezzature sopra elencate potranno avere valenza di servizio di quartiere, di servizio urbano ed extraurbano/regionale.

Le sottozone L2 sono destinate alla realizzazione di servizi che debbono essere congiunti alle residenze e direttamente proporzionati alla popolazione dei singoli quartieri, quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, complessi parrocchiali, attrezzature commerciali, sociali, culturali, ricreative e amministrative (delegazioni, ordine pubblico, uffici postali).

Le sottozone L3 sono destinate alla realizzazione di servizi proporzionati alla popolazione insediata in zona agricola, quali quelli previsti nella sottozona L2.

Nell'area a servizi generali cittadini (S.G.C.) localizzata a valle di via Garibaldi, l'altezza massima fabbricativa non deve superare i mt.10,00."

Foglio 134 Particella 467

N.T.A. Art. 20 "Zona H - Centro direzionale".

Tale zona è suddivisa in due sottozone (H1 ed H2).

Per entrambe le sottozone è vietato qualsiasi intervento edilizio, che non si limiti alla sola necessaria manutenzione degli stabili esistenti, in attesa della redazione ed approvazione dei Piani Regolatori Particolareggiati. Qualsiasi costruzione, demolizione, ricostruzione dovrà rispettare tutte le norme e le dimensioni riportate negli elaborati dei Piani Particolareggiati. L'utilizzazione edilizia, nell'ambito di entrambe le sottozone, viene fissata al 40% di tutta l'estensione, mentre il rimanente 60% delle aree deve essere destinato a strade, piazze o parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi di quartiere. L'indice di fabbricazione territoriale

non deve superare i 3 mc/mq; l'indice di fabbricazione fondiaria non deve superare quindi i 10 mc/mq, fermo restando il rispetto dell'art.5, comma secondo, del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.97 del 16 aprile 1968. Le aree edificabili devono essere destinate alla costruzione di:

- uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali o sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali assistenziali e di beneficenza d'interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- sedi e rappresentanza di società, banche ed istituti;
- uffici privati;
- grandi magazzini di vendita;
- edifici per attività culturali e ricreative;
- servizi vari di interesse cittadino;
- attrezzature ricettive;
- abitazioni nella misura di cui appresso.

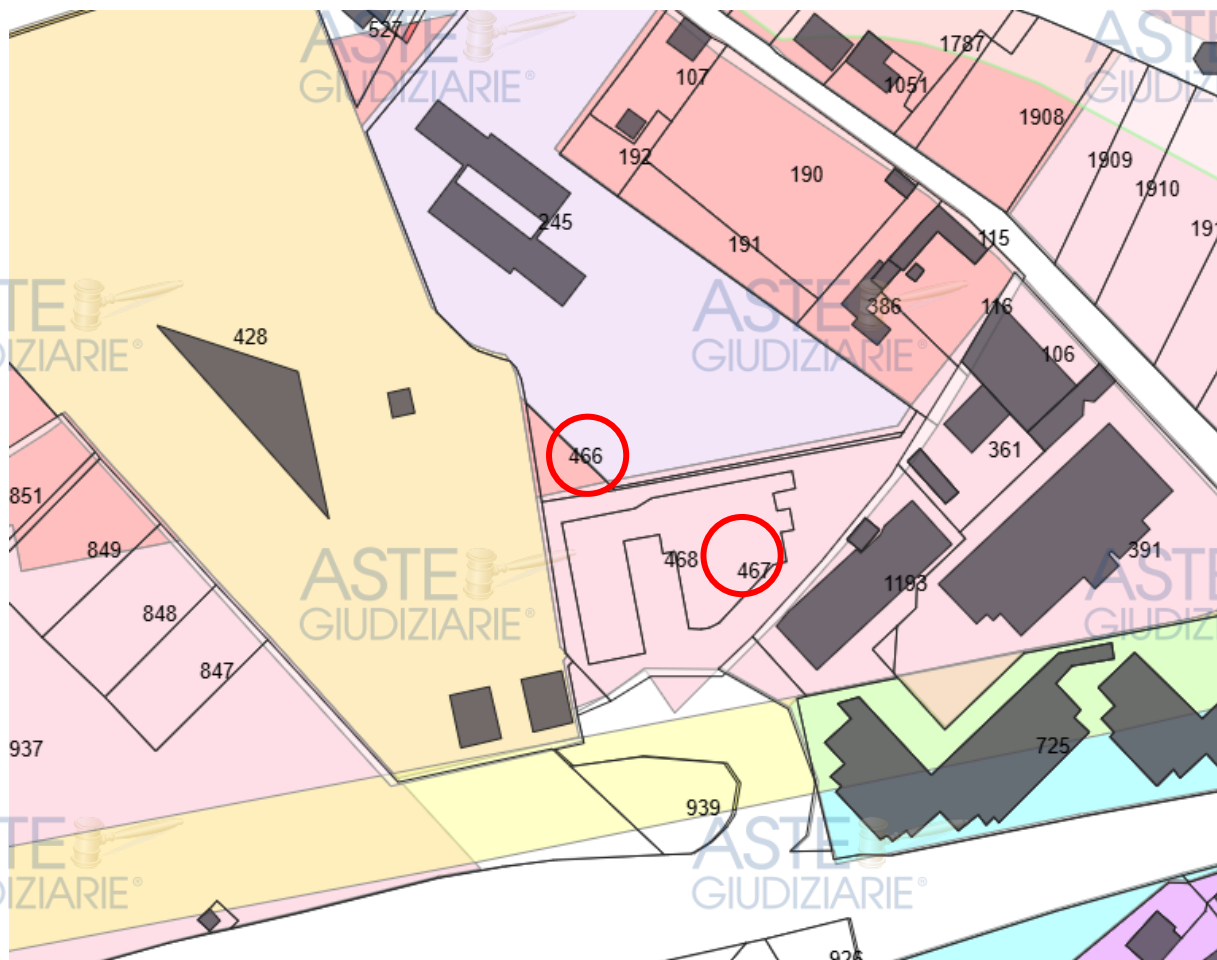
Delle aree destinate all'edificazione la percentuale di utilizzazione deve essere per edifici di abitazione:

- non più del 30% dell'area edificabile nelle sottozone H1;
- non più del 60% dell'area edificabile (computando in detta percentuale anche le aree già eventualmente edificate ad uso abitazione) nella sottozona H2.

I Piani Regolatori Particolareggiati dovranno individuare i comparti di attuazione. La realizzazione dei singoli comparti secondo le indicazioni contenute nei Piani Regolatori Particolareggiati avverrà o per iniziativa comunale o per iniziativa privata. Nel primo caso il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 18 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro dei singoli comparti a costituire - entro un termine prefissato - un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare il comparto stesso distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della urbanizzazione. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, a norma dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765. Nel

secondo caso mediante progetti di lottizzazione plani-volumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree ricadenti nel comparto - da soli o riuniti in consorzio - ed il Comune”.

STRALCIO PRG COMUNE DI CAMPOBASSO



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Iscrizione nn. 1741/12525 del 03/12/ 2009 - Ipoteca volontaria

Contratto di apertura di credito rogito notaio De Paola Ottavio in data 02/12/2009, rep n. 37710 racc. 5447 per complessivi € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 per capitale, della durata anni 1 e mesi 7
A favore di:

* BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. Sede LANCIANO (CH) Codice fiscale 00391250693

Contro:

*

Grava il diritto di intera piena proprietà degli immobili: in comune di Campobasso (CB)

NCEU fg. 134 part.lla 254-384

2) Iscrizione nn. 754/6580 del 7 luglio 2017 —ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Campobasso in data 04/05/2015, rep n. 239 per complessivi € 60.000,00 di cui € 45.600,00 per capitale

A favore di

Contro

Sugli immobili siti in CAMPOBASSO (CB) fg. 134 part. 466 terreno di mq. 327 NCEU fg. 134 part.

467 terreno di mq. 2083

3) Iscrizione nn. 886/8563 del 7 agosto 2018 - Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Campobasso in data 18/04/2018, rep n 353 per complessivi € 40.000,00 di cui € 25.200,00 per capitale

A favore di

Contro

Sugli immobili siti in CAMPOBASSO (CB) fg. 134 part. 466 terreno di mq. 327 - part. 467 terreno di mq. 2083

4) **Iscrizione nn. 1041/9728 del 21 settembre 2018 - Ipoteca giudiziale**

Sentenza di condanna del Tribunale di Pescara in data 20/06/2018, rep n 908/2018 per complessivi € 100.000,00 di cui € 77.081,00 per capitale

A favore di

Contro

Sugli immobili siti nel comune di CAMPOBASSO (CB) fg. 134 part. 466 terreno di mq. 327 - part. 467 terreno di mq. 2083.

5) **Iscrizione nn. 490/4188 del 18 giugno 2020 - Ipoteca giudiziale**

Sentenza di condanna del Tribunale di Campobasso in data 13/01/2020, rep n 21/2020 per complessivi € 40.000,00 di cui € 25.200,00 per capitale

A favore:

in regime di comunione legale, per l'intera piena proprietà

Contro

Sugli immobili siti nel comune di CAMPOBASSO (CB) fg. 134 part. 466 terreno di mq. 327 e fg. 134 part. 467 terreno di mq. 2083

6) **Trascrizione nn. 8647/10426 del 26/09/2022 - Verbale di pignoramento immobili**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Isemia in data 05/09/2022, per n. 551

A favore di

Contro

Sugli immobili siti nel comune di CAMPOBASSO (CB) fg. 134 part. 466 terreno di mq. 327 (ex part. 384)- part. 467 terreno di mq. 2083 (ex part. 384)

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHÉ' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA UNICAMEN TE CONTRO LA SOCIETÀ' PER GLI IMMOBILI IN CAMPOBASSO

CENSITI AL NCT EG. 134 PART. 466 E 467, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITÀ' AL RIGUARDO.

7) **Trascrizione del 24/03/2025 - RP 2760 - RG 3282**

TRIBUNALE Rep. 89 del 04/11/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ULTERIORI FORMALITÀ' DI INTERESSE

- **Trascrizione nn. 6639/8348 del 25/08/1994 - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** con Atto a rogito notaio Dott. D. Iannelli di Campobasso in data 28/07/1994, rep n 5

A favore di ENTE POSTE ITALIANE con sede in Campobasso CF 97103880585

Contro per la

quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3.

- **Servitù fognaria - fondo servente: comune di CAMPOBASSO (CB), fg. 134, part. 117**

- **Trascrizione nn. 7751/9738 del 21/09/2012 - Convenzione edilizia**

Convenzione edilizia rogito notaio De Paola Ottavio di Campobasso in data 18/09/2012, rep n
38663/6119

A favore di COMUNE DI CAMPOBASSO (CB) CF 00071560700

Contro:

Sugli immobili censiti al foglio 134, part.lle 254-467-468

REGOLARITA' URBANISTICA

Si evidenzia che in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una struttura di fondazione in conglomerato cementizio armato costituente parte delle strutture in c.a. dei piani interrati degli edifici finalizzati al sostegno delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione in via San Giovanni dei Gelsi.

Ad oggi le strutture risultano quasi totalmente sommerse dall'acqua, in stato di totale abbandono.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, per le opere esistenti ubicati all'interno della particella 467, è stata effettuata ricerca presso l'Archivio del Comune di Campobasso.

Dalle ricerche è emerso che le opere esistenti costituiscono parte di un progetto assentito con Permesso di Costruire n 205 del 12/10/2012 e che le opere non sono state completate.

Inoltre si evidenzia l'esistenza di una Convenzione urbanistica n. 38663 racc 6119 del 18/09/2012.

La suddetta convenzione urbanistica riporta al suo interno il termine di scadenza pari a 5 anni con specifica che, nel caso in cui alla scadenza della convenzione, non fosse prorogata o rinnovata, per la parte delle aree nelle quali non fosse eventualmente completata la edificazione,

restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare, per le stesse aree, un piano particolareggiato.

Da ricerche effettuate non risultano presenti proroghe e rinnovi alla predetta convenzione urbanistica del 18/09/2012.

Pertanto, le opere esistenti, considerando che le opere non sono state concluse ed in virtù del pessimo stato di conservazione, vengono considerate da rimuovere ed i costi verranno detratti dal valore di stima.

STIMA LOTTO

La stima dei terreni in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

La presenza di mercato sufficientemente ricco di offerte di beni simili a quelli in oggetto, consente di realizzare una scala di prezzi su cui basare il raffronto: pertanto, la suddetta metodologia comparativa risulta essere la più idonea nel caso in esame.

Il valore commerciale viene determinato sulla base di numerose variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella zona.

Pertanto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, tenendo in debito conto le caratteristiche peculiari e la destinazione d'uso urbanistica.

La ricerca è stata effettuata attraverso indagini rivolte all'individuazione di beni simili tra loro presso agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla consultazione di atti pubblici a mezzo di ispezioni ipotecarie su terreni compravenduti nell'intorno, al fine di individuare prezzi relativi a beni simili tra loro su cui fondare la comparazione.

I valori di compravendita così individuati risultano essere mediamente di 140 €/mq.

Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona e alle condizioni generalizzate in termini di funzionalità e commerciabilità che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- per le caratteristiche generali del lotto e per il peculiare rapporto di connessione con altre particelle 468 e 254 del foglio 134, di proprietà del comune di Campobasso, e per la convenzione urbanistica stipulata in data 18/09/2012 rep 38663, si assume un coefficiente in riduzione $K1=0.90$;

- per le condizioni generali del lotto in termini di vincolo di servitù fognaria lungo il confine della particella 466 ed in termini di sistemazione e bonifica delle opere in c.a. realizzate ed ora in stato di totale abbandono oltre che ricoperte di acqua, si assume un coefficiente riduttivo $K2= 0.90$;

- per la componente relativa alla commerciabilità, si assume come valore $K3=0.95$ considerando soprattutto le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta essere:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = K_t = (0.90 \times 0.90 \times 0.95) =$$

$$K_t = 0.855 \text{ (II valore del coefficiente totale di riferimento)}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0.855$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a: €/mq. $140,00 \times 0,855 =$ €/mq 119,70

Il valore di stima riferito alla piena proprietà del bene risulta essere pari ad a:

$2410,00 \text{ mq} \times 119,70 \text{ €/mq} = \text{arr € } 288.500,00$

VALORE LOTTO UNICO = € 288.500,00

(diconsi duecentottantottocinquecentomila euro/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto nominato CTU deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 26/06/2025

IL CTU .

Geom. Edoardo Pelusi

