

# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

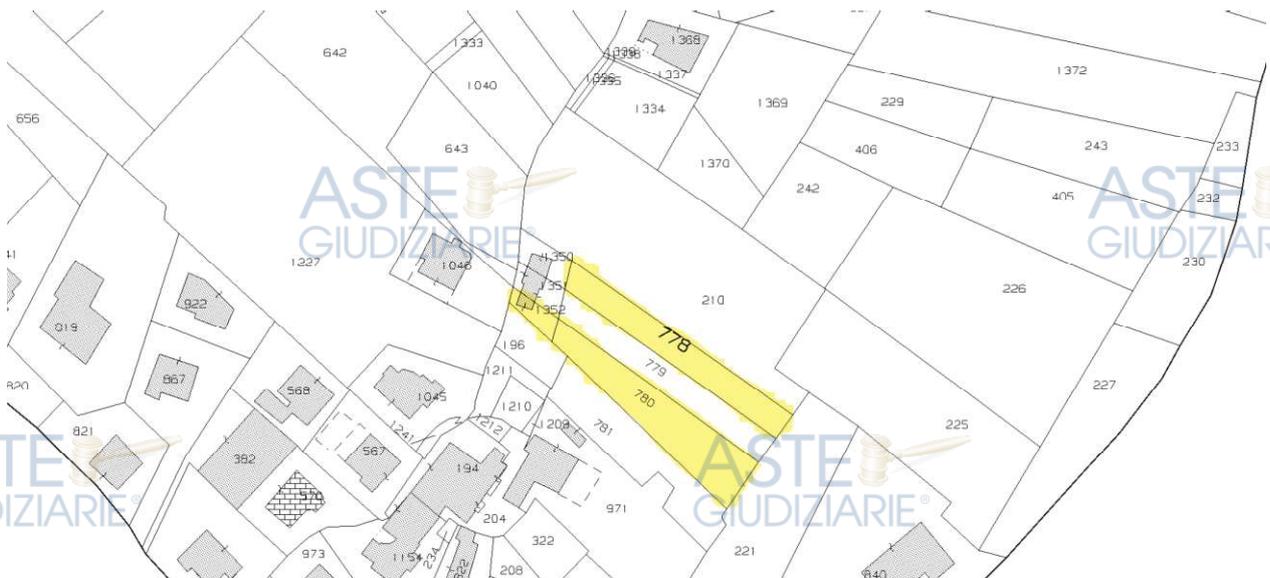
Perizia di stima immobiliare svolta su terreni nel Comune di Cappelle sul Tavo (PE)

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]  
Num/Anno: 54/2023  
Cod. Fiscale: 00086030681  
Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Colantonio  
Curatore: Dott.ssa Tania Zincani

A seguito di incarico ricevuto in data 15/02/2024 io sottoscritto ing. Oliviero CAMILLI libero professionista in Montesilvano (PE) regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara con il n. 1293, ho effettuato l'accesso agli immobili individuati come in appresso, per verificarne la consistenza ed individuarne il valore.



STRALCIO SATELLITARE – Comune di Cappelle sul Tavo (PE) – Individuazione immobili



STRALCIO MAPPA CATASTALE – Comune di Cappelle Sul Tavo (PE) Foglio 2, Particelle 1352, 778, 780

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, aver reperito la documentazione catastale presso le competenti Agenzie del Territorio, oltre alla consultazione degli strumenti urbanistici comunali, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

## **Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**

### **DATI CATASTALI:**

#### **Comune di Cappelle Sul Tavo (PE)**

Foglio	P.IIa	Sup.	Rendita	R.agrario	Classamento
2	1352		Euro 420,00	-	Cat. E/3
2	778	540 mq	R.D. 2,51	2,09	SEM. Classe 3
2	780	730 mq	R.D. 3,39	2,83	SEM. Classe 3

### **INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

- Foglio 2      Particella 1352  
- [REDAZIONE]  
Sede: MONTESILVANO (PE)  
Codice Fiscale: [REDAZIONE]  
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
- **COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO**  
Sede: CAPPELLE SUL TAVO (PE)  
Codice Fiscale: 00192710689  
Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1
- Foglio 2      Particella 778  
- [REDAZIONE]  
Sede: MONTESILVANO (PE)  
Codice Fiscale: [REDAZIONE]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1
- Foglio 2      Particella 780  
- [REDAZIONE]  
Sede: MONTESILVANO (PE)  
Codice Fiscale: [REDAZIONE]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

## **Descrizione dei beni, apprezzamenti generali e destinazione urbanistica.**

### **Foglio 2, Particella 778**

L'immobile risulta libero.

Trattasi di terreno incolto, in pendio.

Secondo il P.R.G. vigente, la particella ricade in parte in zona "F4c – Zona a verde di rispetto dei fossi" (art. 48 N.T.A.) ed in parte in zona "C1 – Zona di espansione e di connessione urbana" (art. 24 N.T.A.).

Non è presente accesso diretto dalla Via Pignataro

### **Foglio 2, Particella 780**

L'immobile risulta libero.

Trattasi di terreno incolto, in pendio.

Secondo il P.R.G. vigente, la particella ricade in parte in zona "F4c – Zona a verde di rispetto dei fossi" (art. 48 N.T.A.) ed in parte in zona "C1 – Zona di espansione e di connessione urbana" (art. 24 N.T.A.).

Non è presente accesso diretto dalla Via Pignataro

### **Foglio 2, Particella 1352**

Il fabbricato che insiste sul terreno è di proprietà del Comune di Cappelle sul Tavo, mentre la GRAFICA SIVA ne possiede solo la proprietà per l'area per 1/1.

### Provenienze ventennali

Riguardo ai certificati delle iscrizioni relative agli immobili, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, al fine di non gravare eccessivamente le spese (visto l'esiguo valore degli immobili di cui trattasi) si rimanda a quanto già in atti alla perizia dell'esecuzione - R.G.E. 196/2018 Tribunale di Pescara, avente per oggetto i medesimi beni di cui alla presente valutazione - dalla quale risulta che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Laddove si rendesse necessario, il sottoscritto si rende disponibile ad acquisire la documentazione di cui trattasi.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Alla luce delle indagini effettuate:

- Per quanto riguarda le **particelle 778 e 780**, alla luce delle caratteristiche morfologiche e dimensionali, ancorchè formalmente edificabili (peraltro, in parte) i terreni presentano di fatto scarsa capacità edificatoria. Pertanto, si ritiene che la normale valutazione di mercato, attestata intorno ai 30 €/mq, debba essere ridotta in ragione del 70%. Ne consegue che il valore unitario risultante è pari a:

$$\text{€/mq } 30,00 - 70\% = \text{€/mq } 9,00$$

- Per quanto riguarda la **particella 1352**, ai fini della determinazione del valore commerciale si è scelto di equiparare il terreno di cui trattasi a terreno agricolo. La stima del valore viene condotta quindi sulla base dei dati pubblicati dalla competente Agenzia del Territorio. Si sono prese a riferimento le tabelle inerenti i valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI PESCARA Comuni di: CAPPELLE SUL TAVO, CEPAGATTI, CITTA' SANT'ANGELO, COLLECORVINO, ELICE, MONTESILVANO, MOSCUFO, PESCARA, PIANELLA, SPOLTORE				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5420			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10060			
BOSCO MISTO	5170			
CANNETO	13540			
FRUTTETO				
INCOLTO PRODUTTIVO	1940			
ORTO IRRIGUO	53740			
PASCOLO	4130			
PASCOLO ARBORATO	4460			
PASCOLO CESPUGLIATO				
QUERCETO				
<b>SEMINATIVO</b>	<b>18940</b>			
SEMINATIVO ARBORATO	22430			
SEMINATIVO IRRIGUO	29910			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	32710			
ULIVETO	28740			
VIGNETO	41100	SI	SI	

Risulta pertanto:

#### Comune di Cappelle sul Tavo

Foglio	P.IIa	Sup.	VALORE
2	778	540 mq	540 mq x €/mq 9,00 = € 4.860,00
2	780	730 mq	730 mq x €/mq 9,00 = € 6.570,00

#### Comune di Cappelle sul Tavo

Foglio	P.IIa	Sup.	VALORE
2	1352	90 mq	Ha 0,009 x €/Ha 18.940,00 = € 170,46

**TOTALE VALORE TERRENI: € 170,46 + € 4.860,00 + € 6.570,00 = € 11.600,46**

### **CONCLUSIONI GENERALI**

Svolte le indagini del caso, sulla base delle considerazioni che precedono, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che **il più probabile valore degli immobili alla data della presente consulenza, cioè al 12 giugno 2024 è di Euro € 11.600,46 (undicimilaseicento/46).**

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.  
Montesilvano, 12/06/2024

Il Perito  
Ing. Oliviero CAMILLI



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Mappa catastale
- Visure catastali