

TRIBUNALE DI PESCARA

*VOLONTARIA GIURISDIZIONE*

*Sezione Famiglia ed Altri Affari Civili*

**“PROCEDIMENTO RG N. 1106/2025**

**Eredità giacente Di**



Giudice:

Dott.ssa L. Tiziana Marganella

Curatrice:

Dott.ssa Alessandra Moscone

RELAZIONE DI STIMA

Pescara: 23/04/2026

IL CTU  
Geom. Edoardo Pelusi

---

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione compendio	4
APPARTAMENTI LOTTI 1 e 2	8
APPARTAMENTO LOTTO 3	15
TERRENI AGRICOLI ED EDIFICATORI LOTTO 4 e LOTTO 5	20
RIEPILOGHI BANDO D'ASTA	30

---

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 29/10/2025 riceveva incarico dal Giudice Dott.ssa L Tiziana Marganella, di procedere alla stima dei beni immobili ricadenti nell'Eredità giacente [REDACTED] oggetto del procedimento in epigrafe.

Accedendo a tale richiesta, il sottoscritto, presa visione degli atti e dei documenti prodotti, congiuntamente con la Curatrice dott.ssa Alessandra Moscone, fissava la data per il sopralluogo nel giorno 15/11/2025.

Alla data fissata veniva effettuato un primo accesso presso gli immobili ricadenti nell'eredità giacente del sig. [REDACTED] e deceduto in [REDACTED], al fine di individuare i fabbricati ed i terreni ed effettuare il sopralluogo di rito.

In tale data non è stato possibile accedere all'immobile ubicato in via Monte Cairo n 34 ex corso Antonio Gramsci n° 39 per l'assenza del conduttore e, pertanto, viene fissato nuovo accesso per la data del 26/11/2025.

In data 26/11/2025, alla presenza della curatrice dell'eredità giacente dott.ssa Alessandra Moscone, è stato effettuato l'accesso all'unità sita in via via Monte Cairo n 34 attualmente occupata dalla sig.ra [REDACTED] che non ha espresso rinuncia all'eredità.

La sig.ra [REDACTED] dichiara che gli immobili, gli arredi, gli infissi esterni, la pavimentazione del balcone e la stufa a pallet sono di sua proprietà.

Nel contempo il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare rilievo fotografico esterno ed interno e le necessarie misurazioni.

L'incarico prosegue rinvenendo tutta la documentazione tecnica presso uffici preposti.

#### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio è costituito dai beni immobili, fabbricati e terreni, intestati al de cuius CF [REDACTED] siti nel Comune di Popoli (PE), così catastalmente identificati:

	Ubicazione	F.	Part.lla	sub	Cat.	Cons.	Rendita
Proprieta' per 1/1	POPOLI TERME(PE) VIA TIBURTINA VALERIA Piano T	20	1797	2	Cat.A/2	5,5 vani	Euro: 355,06
Proprieta' per 1/1	POPOLI TERME(PE) VIA TIBURTINA VALERIA Piano 1	20	1797	3	Cat.A/2	6 vani	Euro: 387,34
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE) CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 39 Piano T – 1	22	215	2	Cat.A/3	5,5 vani	Euro: 340,86
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE) CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 39 Piano T	22	215	3	Cat.C/6	27 m <sup>2</sup>	Euro: 58,57
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	5	113		PASCOLO ARB	670	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,07
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	5	114		BOSCO CEDUO	1930	R.D. Euro: 0,50 R.A. Euro: 0,10

Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	111	SEMIN ARBOR	560	R.D. Euro: 0,72 R.A. Euro: 1,01
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	171	PASCOLO ARB	980	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,10
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	172	ULIVETO	760	R.D. Euro: 2,36 R.A. Euro: 1,18
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	173	VIGNETO	1600	R.D. Euro: 3,72 R.A. Euro: 6,20
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	174	MANDORLETO	190	R.D. Euro: 0,49 R.A. Euro: 0,25
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	179	SEMINATIVO	1010	R.D. Euro: 0,94 R.A. Euro: 1,56
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	184	PASCOLO ARB	1000	R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,10
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	185	SEMINATIVO	1800	R.D. Euro: 8,37 R.A. Euro: 1,12
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	17	280	SEMINATIVO	860	R.D. Euro: 0,80 R.A. Euro: 1,33
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	19	526	ORTO IRRIG	370	R.D. Euro: 8,31 R.A. Euro: 4,11
Proprieta' per 1/1	POPOLI TERME(PE)	22	783	MANDORLETO	4	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01

Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	27	548	SEMIN IRRIG	1120	R.D. Euro: 6,07 R.A. Euro: 6,36
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	28	34	SEMIN IRRIG	690	R.D. Euro: 3,74 R.A. Euro: 3,92
Proprieta' per 1000/1000	POPOLI TERME(PE)	28	35	BOSCO CEDUO	1880	R.D. Euro: 1,17 R.A. Euro: 0,29
Proprieta' per 1/1	POPOLI TERME(PE)	22	839	MANDORLETO	657	R.D. Euro: 1,19 R.A. Euro: 0,68
Proprieta' per 1/1	POPOLI TERME(PE)	22	937	MAN DORLETO	398	R.D. Euro: 0,72 R.A. Euro: 0,41

Sono presenti inoltre terreni, intestati a [REDACTED] con CF [REDACTED] in qualità di livellario, siti nel Comune di Popoli (PE), così catastalmente identificati

Livellario per 1/1	POPOLI TERME(PE)	22	935	MANDORLETO	398	R.D. Euro: 0,72 R.A. Euro: 0,41
Livellario per 1/1	POPOLI TERME(PE)	22	936	MANDORLETO	302	R.D. Euro: 0,55 R.A. Euro: 0,31

Si evidenzia che i terreni siti a Popoli Terme identificati al **foglio di mappa n 17 part.lla 111-179-184-185-280**, compresi nel compendio dell'eredità, **ad oggi risultano intestati al COMUNE DI POPOLI TERME DEMANIO CIVICO sede in POPOLI TERME (PE)** C.F. 00123600686 Proprietà 1/1 a seguito di "Atto amministrativo *DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')* del 18/12/2025 Pubblico ufficiale *SEGRETARIO COMUNALE Sede POPOLI TERME (PE) Repertorio n. 1017 - DETERMINAZIONE GIUNTA*

REGIONALE DPD021/1017 **REINTEGRA TERRE CIVICHE** L.R. 25/1988 Nota presentata con Modello Unico n. 1329.1/2026 Reparto PI di PESCARA in atti dal 06/02/2026” e, pertanto, sono esclusi dalla relazione di stima.

## **A) FABBRICATI POPOLI TERME**

### **UNITA' IMMOBILIARI A1 –A2 via Carlo Alberto dalla Chiesa**

**A1)** APPARTAMENTO sito nel comune di Popoli in via Carlo Alberto dalla Chiesa, ex via Tiburtina Valeria s.n.c., al piano terra di un fabbricato a 4 livelli fuori terra.

L'unità risulta non completata ed attualmente in stato di abbandono.

**A2)** APPARTAMENTO sito nel comune di Popoli in via Carlo Alberto dalla Chiesa, ex via Tiburtina Valeria s.n.c., al piano primo di un fabbricato a 4 livelli fuori terra.

L'edificio risulta non completata ed attualmente in stato di abbandono.

I beni sono ubicati in zona periferica del paese con scarsa densità abitativa e distante dalle principali strutture e da servizi pubblici e privati.

All'interno delle unità non sono presenti beni mobili.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A1. Appartamento PT	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,80 m	T
A2. Appartamento P1	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,80 m	T

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del comune di Popoli Terme:

	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
<b>A1</b>	20	1797	2	A/2	2	5.5 vani	93 mq	€ 355.06	T
<b>A2</b>	20	1797	3	A/2	2	6 vani	113 mq	€ 387.34	1

Da sopralluogo effettuato si evidenzia che le unità immobiliari in oggetto risultano non completate.

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente intestati a:

[REDACTED]

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla documentazione ipocatastale prodotta ed allegata alla presente relazione si desumono i seguenti dati: storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

**Unità A1**

L'immobile A1, censito al F 20, PART.LLA 1797 SUB 2 è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1 con atto di compravendita del 22/01/2010 a rogito notaio Quartuccio Donatella rep 45244 trascritto a Pescara il 27/01/2010 RP 1156 RG 1737, da [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1;

l'immobile è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1 con Atto di compravendita del 19/09/2000

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio n. 32097 – Registrato a Giulianova il 04/10/2000 al n 2492 mod IV trascritto a

Pescara il 29/09/2000 ai nn RP 7727 RG 11733.

## Unità A2

L'immobile A2, censito al F 20, PART.LLA 1797 SUB 3 è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1/1 con atto di

compravendita del 22/01/2010 a rogito notaio Quartuccio Donatella rep 45244 trascritto a

Pescara il 27/01/2010 RP 1156 RG 1737 da [REDACTED]

il [REDACTED] Proprietà 1/1, proprietario del bene con atto di

divisione del 28/12/1999 Pubblico ufficiale QUARTUCCIO Sede PESCARA (PE) Repertorio

n. 29937 registrato a Giulianova il 17/01/2000 al n 160 mod. IV trascritto a Pescara il

17/01/2000 ai nn RP 296 RG 443, antecedente il ventennio.

## FORMALITA'

Dalle ispezioni ipocatastali allegata alla presente relazione effettuate in data 11/02/2026 risultano presenti le seguenti formalità:

### **ISCRIZIONE del 27/01/2010 - Registro Particolare 364 Registro Generale 1738**

Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Repertorio 45246/14764 del 22/01/2010

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

A favore di **BANCA CARIPE S.P.A.** Sede PESCARA (PE) Codice fiscale 00058000688

Contro

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente a:

- Abitazione civile Foglio 20 Particella 1797 Subalterno 2;
- Abitazione civile Foglio 20 Particella 1797 Subalterno 3

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare non risulta occupata.

#### REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del bene si è provveduto ad effettuare accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Popoli.

Dalle ricerche effettuate si desume che il fabbricato, di cui le unità immobiliari sono parte integrante, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 533 rilasciata dal Comune di Popoli il 2 luglio 1981 e successiva variante 533/V del 30 gennaio 1982.

Successivamente sono presenti i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n 1342 presentata dalla "Immobiliare Alba srl" il 01.01.2002 e rilasciata in data 11/07/2002 per lavori di completamento del fabbricato di cui alla conc. Edilizia n 533 del 02/07/1981 e n 533/V del 1982;

- DIA n 912 prot. 1531 del 13/02/2008 per completamento lavori;

- DIA di rinnovo del 26/04/2012 prot. 51936 per ultimazione lavori;

Si evidenzia che ad oggi gli immobili risultano non completati e, pertanto, sarà necessario presentare istanza in per il completamento delle opere non realizzate e sanatoria per le difformità riscontrate.

I costi per i lavori di completamento degli immobili, per l'istanza in sanatoria, variazione catastale ed agibilità saranno forfettariamente computati e detratti dal valore di stima del bene: i suddetti interventi rimarranno a carico del futuro aggiudicatario.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato è costituito da struttura in c.a. e solai in latero-cemento che si sviluppa su 4 livelli fuori terra a destinazione residenziale.

Gli immobili sono al grezzo, risultano mancanti le finiture, porte, finestre ed impianti.

### **STIMA APPARTAMENTO A1 PT – POPOLI VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, EX VIA TIBURTINA VALERIA SNC**

---

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.

Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più

probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 450,00 ed e € 650,00 al mq, con un valore medio pari ad €/mq 550,00.

Altresi, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agazia del Territorio e riferito al 1° semestre dell'anno 2025, per Abitazioni civili, da cui si evincono i seguenti dati:

per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 460,00 ed un valore massimo di € 690,00, con un valore medio pari ad €/mq 590,00.

Dalla media tra i valori individuati con le differenti fonti ne deriva che il valore unitario medio risulta essere pari ad €/mq 570,00.

Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- per le condizioni generali dell'immobile e del fabbricato si evidenzia che l'immobile non è completato ma ad oggi si presenta al grezzo, pertanto, si ritiene congruo adottare un coefficiente riduttivo che tenga conto delle opere di completamento da effettuare oltre ai costi ed oneri urbanistici per la presentazione dell'istanza di completamento delle opere, pari a  $K1=0.60$ ;

- per la componente relativa alla commerciabilità, si assume come valore  $K2=0.90$  considerando le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona, caratterizzata da un'elevata offerta di unità in vendita e da scarsa domanda;

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

$$K_t = K_1 \times K_2 = K_t = (0.60 \times 0.90) =$$

$K_t = 0.54$  (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale  $K_t = 0.54$ , funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a:

$$\text{€}/\text{mq. } 570,00 \times 0.54 = \text{arr. €}/\text{mq } 300,00$$

Il valore di stima riferito alla piena proprietà risulta essere:

$$\text{VALORE Unità immobiliare A1: } \text{mq } 93,00 \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 27.900,00$$

(diconsi ventisettemilanoveceto/00)

$$\text{VALORE Unità immobiliare A2: } \text{mq } 113,00 \times 300,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 33.900,00$$

(diconsi trentatremilanovecento/00)

## UNITA' IMMOBILIARI A3 corso Antonio Gramsci n 39

**A3)** Porzione di fabbricato a destinazione residenziale, di tipo economico, da cielo a terra, sito nel comune di Popoli in corso Antonio Gramsci n 39, piano terra e primo.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da n. 2 locali cantina ed al piano primo, con accesso da scala esterna, da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, n 2 camere da letto e terrazzo, per complessivi mq 120.

Autorimessa sita nel comune di Popoli in corso Antonio Gramsci n 39, piano terra con accesso da corte esclusiva recintata di complessivi mq 27.

Il fabbricato è posto in zona periferica a ridosso della zona collinare lontano dai principali servizi.

All'interno delle unità sono presenti beni mobili in scadente stato di conservazione.

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A3. Appartamento PT-P1	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,88 m	T-1
A4. Garage PT	42,00 mq	0.50	21,00 mq	2,38 m	T
TOTALE			142,00 mq		

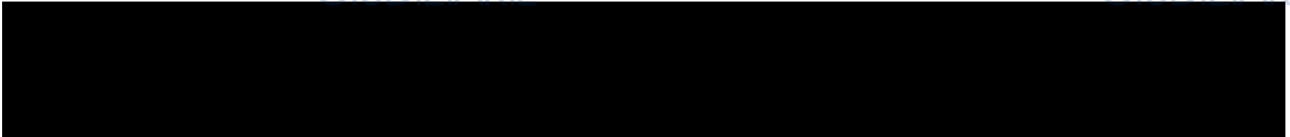
### DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del comune di Popoli

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.cat.	Rendita	Piano
22	215	2	A/3	2	5.5 vani	120 mq	€ 340.86	T-1

			4						
	22	215	3	C/6	4	27 mq		€ 58,57	T

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente intestati a:



#### PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla documentazione ipocatastale prodotta ed allegata alla presente relazione si desumono i seguenti dati: storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

#### FORMALITA'

Dalle ispezioni ipo-catastali allegare alla presente relazione effettuate in data 11/02/2026 non risultano presenti formalità per i beni in oggetto.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] figlia del

sig. [REDACTED]

## REGOLARITA' URBANISTICA

---

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del bene si è provveduto ad effettuare accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Popoli.

Dalle ricerche effettuate si desume che il fabbricato risulta di vecchia costruzione, in data anteriore al 1942, trattandosi di ex fabbricato rurale.

Presso l'archivio del Comune è stata rinvenuta istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata in data 23/12/1988 per opere abusive realizzate.

L'istanza ad oggi non è stata completata e non è stato ancora rilasciato titolo in sanatoria.

Il rilascio della sanatoria sarà a cure e spese del futuro aggiudicatario, comprensive degli oneri professionali e degli eventuali diritti al comune. Gli importi saranno forfettariamente determinati e detratti dal valore di stima finale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta essere un ex fabbricato rurale, costituito da struttura in muratura portante, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tipo economico.

**STIMA APPARTAMENTO A3 – POPOLI CORSO GRAMSCI, 39**

---

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.

Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 400,00 ed € 600,00 al mq, con un valore medio pari ad €/mq 500,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre dell'anno 2025, per Abitazioni civili di tipo economico, da cui si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 415,00 ed un valore massimo di € 620,00, con un valore medio pari ad €/mq 515,00 ca.

Dalla media tra i valori individuati con le differenti fonti ne deriva che il valore unitario medio risulta essere pari ad €/mq 500,00.

Detto valore viene adeguato al bene in oggetto, a mezzo di parametri correttivi di riferimento relativi alla zona, alle soluzioni costruttive, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla posizione, alla commerciabilità che vengono assunti dal sottoscritto come di seguito:

- per le condizioni generali dell'immobile, per le finiture di tipo economico presenti nel fabbricato, per i costi ed oneri urbanistici per la presentazione dell'istanza di sanatoria si ritiene congruo adottare un coefficiente riduttivo, pari a  $K1 = 0.85$ ;

- per la componente relativa alla commerciabilità, si assume come valore  $K2 = 0.90$  considerando le effettive possibilità di realizzo nell'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona, caratterizzata da un'elevata offerta di unità in vendita e da scarsa domanda;

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

$$K_t = K_1 \times K_2 = K_t = (0.85 \times 0.90) =$$

$K_t = 0.76$  (Il valore del coefficiente totale di riferimento)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale  $K_t = 0.76$ , funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile rispetto a quello di riferimento, si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a:

$$\text{€/mq. } 500,00 \times 0.76 = \text{arr. €/mq } 380,00$$

Il valore di stima riferito alla piena proprietà risulta essere:

**VALORE Unità immobiliare A3: mq 142,00 x 380,00 = €/mq = € 54.000,00**

(diconsi cinquantaquattromila/00)

## B) TERRENI POPOLI TERME

I terreni in oggetto sono ubicati nel comune di Popoli Terme, in zona periferica distante dal centro cittadino e dai principali servizi pubblici e privati.

Sono costituiti da terreni di varie forme e dimensioni, alcuni destinati a pascolo, altri a seminativo ed altri ancora a mandorleto.

Attraverso la consultazione degli atti catastali ed estraendo la documentazione necessaria per l'accertamento della consistenza patrimoniale, i dati vengono di seguito sintetizzati.

	Foglio	Part.IIa	Qualità	Sup.
POPOLI TERME(PE)	5	113	PASCOLO ARB	670
POPOLI TERME(PE)	5	114	BOSCO CEDUO	1930
POPOLI TERME(PE)	17	171	PASCOLO ARB	980
POPOLI TERME(PE)	17	172	ULIVETO	760
POPOLI TERME(PE)	17	173	VIGNETO	1600
POPOLI TERME(PE)	17	174	MANDORLETO	190
POPOLI TERME(PE)	19	526	ORTO IRRIG	370
POPOLI TERME(PE)	22	783	MANDORLETO	4
POPOLI TERME(PE)	27	548	SEMIN IRRIG	1120
POPOLI TERME(PE)	28	34	SEMIN IRRIG	690
POPOLI TERME(PE)	28	35	BOSCO CEDUO	1880
POPOLI TERME(PE)	22	839	MANDORLETO	657
POPOLI TERME(PE)	22	937	MAN DORLETO	398

POPOLI TERME(PE)	22	935	MANDORLETO	398
POPOLI TERME(PE)	22	936	MANDORLETO	302

Al fine di agevolare la descrizione dei terreni, si opera un raggruppamento dei beni sulla scorta delle previsioni urbanistico-edilizie previste nel vigente PRG del comune di Popoli Terme e riassunto nel certificato di destinazione Urbanistica prodotto ed allegato alla presente.

Dal CDU allegato si desume che:

- i terreni censiti nel N.C.T. di Popoli Terme **al foglio 5. Particelle nn. 113-114** sono destinati a **“Zona E/I - Agricola”**, disciplinata dall’art. 98 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- i terreni censiti nel N.C.T. di Popoli Terme **al foglio 17, particelle nn. 171-172-173-174-280** sono destinati a **“Zona E/1” Agricola** disciplinata dall’art. 98 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- il terreno censito nel N.C.T. di Popoli Terme **al foglio 19, particella n. 526** è destinato a **“Zona G/2 - Area di Rispetto”** disciplinata dall’art. 111 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- i terreni censiti nel N.C.T. di Popoli Terme **al foglio 22, particelle nn. 783-839-937-935-936** sono destinati a **“Zona B/3 - Completamento Urbano”** disciplinata dall’art. 84 delle N.T.A. dello stesso P.R.G.;
- il terreno censito nel N.C.T. di Popoli Terme **al foglio 27 particella n. 548** è destinato **in parte a “Zona G/2 - Area di Rispetto”**, disciplinata dall’art. 111 delle N.T.A. dello stesso P.R.G. e **in parte a “Zona E/I - Agricola”** disciplinata dall’art. 98 delle N.T.A. dello stesso P.R.G.;

- i terreni censiti nel N.C.T. di Popoli Terme al **foglio 28 particelle nn. 34-35** sono destinati a  
**“Zona E/2 - Orti e Recupero Ambientale”**, disciplinata dall’art. 99 delle N.T.A. dello stesso  
P.R.G.

#### TABELLA RIEPILOGO DATI – USO DEL SUOLO / DEST. URBANISTICA

I dati desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica vengono riprodotti nella seguente  
tabella:

Foglio	Part.lla	Classamento catastale	Sup.	Dati PRG
5	113	PASCOLO ARB	670	Zona E/1 - Agricola
5	114	BOSCO CEDUO	1930	Zona E/1 - Agricola
17	171	PASCOLO ARB	980	Zona E/1 - Agricola
17	172	ULIVETO	760	Zona E/1 - Agricola
17	173	VIGNETO	1600	Zona E/1 - Agricola
17	174	MANDORLETO	190	Zona E/1 - Agricola
17	280	SEMINATIVO	860	Zona E/1 - Agricola
19	526	ORTO IRRIG	370	Zona G/2 - Area di Rispetto
22	783	MANDORLETO	4	Zona B/3 - Completamento Urbano
27	548	SEMIN IRRIG	1120	Zona G/2 - Area di Rispetto
28	34	SEMIN IRRIG	690	Zona E/2 - Orti e Recupero Ambientale
28	35	BOSCO CEDUO	1880	Zona E/2 - Orti e Recupero Ambientale

22	839	MANDORLETO	657	Zona B/3 - Completamento Urbano
22	937	MAN DORLETO	398	Zona B/3 - Completamento Urbano
22	835	MANDORLETO	398	Zona B/3 - Completamento Urbano
22	936	MANDORLETO	302	Zona B/3 - Completamento Urbano

### CRITERI DI STIMA

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 con una ridotta offerta di beni accompagnata da uno scarso interesse per l'acquisto di terreni (sia agricoli che edificabili) implica un'estensione dell'area di indagine al fine di realizzare una scala di prezzi su cui basare il raffronto.

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.

*TERRENI AGRICOLI*

A fronte delle suddette ricerche per i terreni agricoli nell'intorno, si desumono valori medi quantificabili in €/mq 1.00/2.50 - valore medio €/mq 1,75

Inoltre, dal riscontro con i dati dell'Ufficio provinciale di PESCARA – Valori Agricoli Medi della provincia di Popoli Terme - Annualità 2019- si hanno i seguenti valori €/mq variabili in base alla coltivazione prevalente.

Si hanno valori variabili da un minimo di €/mq 0,5 ad un massimo di €/mq 2.37 per i terreni destinati ad orto irriguo.

Per quanto esposto, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni agricoli oggetto di stima, per la localizzazione e per il loro stato di manutenzione si ritiene congruo individuare un parametro €/mq prossimo ai valori medi riscontrati con le varie fonti.

Si avranno, pertanto, i seguenti valori:

- Per terreni agricoli coltivati a bosco ceduo, mandorleto, pascolo, seminativo €/mq 1,00
- Terreni agricoli coltivati ad uliveto/vigneto €/mq 1,50
- Terreni agricoli coltivati a orto irriguo €/mq 2,50

TERRENI EDIFICATORI

Analogo metodologia è stata seguita per i terreni edificatori siti nel comune di Popoli Terme: è sono state effettuate ricerche attraverso indagini rivolte all'individuazione di beni simili tra loro presso agenzie immobiliari presenti sul territorio al fine di individuare prezzi relativi a beni simili tra loro su cui fondare la comparazione.

Le ricerche effettuate su terreni edificatori hanno determinato i seguenti valori in funzione della destinazione d'uso urbanistica come indicato nell'allegato certificato di

destinazione urbanistica rilasciato e nelle allegate schede tecniche che individuano la sottozona urbanistica ed i vincoli di piano presenti.

Sono stati individuati valori dei terreni edificabili a Popoli Terme (PE) che variano principalmente tra 9,30 €/mq ad €/mq 30.00 a seconda della zona di PRG.

Considerata la posizione periferica dei terreni, l'esigua dimensione degli stessi, la scarsità della domanda di nuove costruzione ed il naturale andamento decrescente dei prezzi nella zona, e in considerazione che sulle part.lla 935 e 936 è presente il diritto del concedente del Comune di Popoli, si individua un parametro €/mq pari 20.00 per i complessivi terreni edificatori in oggetto che costituiranno un lotto unitario composto dalle part.lla 783, 839,937, 835, 936 del foglio 22 del comune di Popoli Terme per complessivi mq. 1.759.

TERRENI AGRICOLI						
F.	Part.IIIa	Classamento	Sup. mq	Dati PRG	Valore €/mq	Stima €
5	113	PASCOLO ARB	670	Zona E/1 - Agricola	1.00	670.00
5	114	BOSCO CEDUO	1930	Zona E/1 - Agricola	1.00	1930.00
17	171	PASCOLO ARB	980	Zona E/1 - Agricola	1.00	980.00
17	172	ULIVETO	760	Zona E/1 - Agricola	1.50	1.140,00
17	173	VIGNETO	1600	Zona E/1 - Agricola	1.50	2.400,00
17	174	MANDORLETO	190	Zona E/1 - Agricola	1.00	190.00
17	180	PASCOLO ARB	560	Zona E/1 - Agricola	1.00	560.00
17	280	SEMINATIVO	860	Zona E/1 - Agricola	1.00	860.00
19	526	ORTO IRRIG	370	Zona G/2 - Area di Rispetto	2.50	925.00
27	548	SEMIN IRRIG	1120	Zona G/2 - Area di Rispetto	1.00	1.120,00
28	34	SEMIN IRRIG	690	Zona E/2 - Orti e Recupero Ambientale	1.00	690.00
28	35	BOSCO CEDUO	1880	Zona E/2 - Orti e Recupero Ambientale	1.00	1880.00
<b>Totale</b>						<b>13.345,00</b>
TERRENI EDIFICATORI						
22	839		657	Zona B/3 - Completamento Urbano		
22	937		398	Zona B/3 - Completamento Urbano		
22	935		398	Zona B/3 - Completamento Urbano		
22	936		302	Zona B/3 - Completamento		

				Urbano	
22	783		4	Zona B/3 - Completamento Urbano	
<b>Totale</b>			<b>1.759</b>		<b>20.00</b> <b>35.180,00</b>

#### PROVENIENZA

I terreni individuati con il foglio 5 del comune di Popoli Terme part.lla n 113 e 114, F 17 part.lla 171, 172, 173, 174, f 17 part.lla 280, foglio 19 part.lla 526, foglio 22 part.lla 7873 (ex 780-782), F 27 part.lla 548, F 28 part.lla 34-35, F 22 part.lla 839, F 22 part.lla 935-936-937 derivano da Successione del 26/06/1980 in morte di [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] i terreni sono pervenuti con atti antecedenti il ventennio.

#### FORMALITA'

Dalle ispezioni ipo-catastali allegare alla presente relazione effettuate in data 11/02/2026 risultano le seguenti formalità per i beni in oggetto.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 9694 Registro Generale 15274

Pubblico ufficiale OLIVIERO FRANCESCA Repertorio 9748/3735 del 21/09/2011

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in POPOLI TERME(PE) part.lla f 27 548 oltre ad altre part.lla non oggetto di trattazione.

A favore di:

[REDACTED] Codice fiscale

per il diritto di SERVITU' DI METANODOTTO

Sesso M Codice fiscale [REDACTED] In regime di BENE PERSONALE  
Per il diritto di SERVITU' DI METANODOTTO

Si evidenzia che sono presenti difformità edilizie che necessitano di intervento in sanatoria per frazionamento di unità immobiliari realizzato senza autorizzazione edilizia e successiva nuova agibilità. I costi e gli oneri per l'intervento in sanatoria saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario: detti importi saranno forfettariamente computati e detratti dal valore di stima del bene.

Si precisa, inoltre, che in riferimento ai Lotti 4 e 5 risulta mancante la continuità delle trascrizioni nel ventennio necessaria ai sensi dell'art. 2650 c.c. in quanto non sussiste l'accettazione tacita dell'eredità da parte del de cuius. Sarà pertanto necessario procedere alla trascrizione della accettazione della eredità.

*Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 23/04/2026

L'Esperto

Geom. Edoardo Pelusi



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.900,00**

<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	POPOLI TERME (PE) – VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	APPARTAMENTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1797, Sub. 2	<b>Superficie</b>	93.30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto risulta allo stato grezzo. Mancano le finiture, le porte, le finestre e gli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO sito nel comune di Popoli in via Carlo Alberto dalla Chiesa, ex via Tiburtina Valeria s.n.c., al piano terra di un fabbricato a 4 livelli fuori terra. L'unità risulta non completata ed attualmente in stato di abbandono. Si evidenzia che ad oggi gli immobili risultano non completati e, pertanto, sarà necessario presentare istanza in sanatoria per il completamento delle opere non realizzate.		
<b>Stato occupazione:</b>	<b>di</b>	Libero	
<b>Formalità</b>	ISCRIZIONE del 27/01/2010 - Registro Particolare 364 Registro Generale 1738 Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Repertorio 45246/14764 del 22/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.900,00**

<b>Bene N° 2 - APPARTAMENTO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	POPOLI TERME (PE) – VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	APPARTAMENTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1797, Sub. 3	<b>Superficie</b>	113.00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto risulta allo stato grezzo. Mancano le finiture, le porte, le finestre e gli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO sito nel comune di Popoli in via Carlo Alberto dalla Chiesa, ex via Tiburtina Valeria s.n.c., al piano terra di un fabbricato a 4 livelli fuori terra. L'unità risulta non completata ed attualmente in stato di abbandono. Si evidenzia che ad oggi gli immobili risultano non completati e, pertanto, sarà necessario presentare istanza in sanatoria per il completamento delle opere non realizzate.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Formalità</b>	ISCRIZIONE del 27/01/2010 - Registro Particolare 364 Registro Generale 1738 Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Repertorio 45246/14764 del 22/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00**

<b>Bene N° 3 - APPARTAMENTO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	POPOLI TERME (PE) – CORSO ANTONIO GRAMSCI 39, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	APPARTAMENTO E GARAGE Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 215, Sub. 2/4 - Fg. 22, Part. 215, Sub. 3	<b>Superficie</b>	A/3 120.00 mq C/6 27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere un ex fabbricato rurale, costituito da struttura in muratura portante, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tipo economico.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Porzione di fabbricato a destinazione residenziale, di tipo economico, da cielo a terra, sito nel comune di Popoli in corso Antonio Gramsci n 39, piano terra e primo.</p> <p>L'unità immobiliare è composta al piano terra da n. 2 locali cantina ed al piano primo, con accesso da scala esterna, da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, n 2 camere da letto e terrazzo, per complessivi mq 120.</p> <p>Autorimessa sita nel comune di Popoli in corso Antonio Gramsci n 39, piano terra con accesso da corte esclusiva recintata di complessivi mq 27.</p> <p>E' presente condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentato in data 23/12/1988 per opere abusive realizzate e non rilasciato.</p>		
<b>Stato occupazione:</b>	di	[REDACTED]	

**LOTTO 4 TERRENI AGRICOLI - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.345,00**

<b>Bene N° 4 – TERRENI AGRICOLI</b>																																													
<b>Ubicazione:</b>	POPOLI TERME (PE) –																																												
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà 1/1																																												
<b>Identificativo:</b>	<table border="0"> <tr> <td>F 5</td> <td>part. 113</td> <td>PASCOLO ARB</td> <td>mq 670</td> </tr> <tr> <td>F 5</td> <td>part. 114</td> <td>BOSCO CEDUO</td> <td>mq 1930</td> </tr> <tr> <td>F 17</td> <td>part. 171</td> <td>PASCOLO ARB</td> <td>mq 980</td> </tr> <tr> <td>F 17</td> <td>part. 172</td> <td>ULIVETO</td> <td>mq 760</td> </tr> <tr> <td>F 17</td> <td>part. 173</td> <td>VIGNETO</td> <td>mq 1600</td> </tr> <tr> <td>F 17</td> <td>part. 174</td> <td>MANDORLETO</td> <td>mq 190</td> </tr> <tr> <td>F 17</td> <td>part. 280</td> <td>SEMINATIVO</td> <td>mq 860</td> </tr> <tr> <td>F 19</td> <td>part. 526</td> <td>ORTO IRRIG</td> <td>mq 370</td> </tr> <tr> <td>F 27</td> <td>part. 548</td> <td>SEMIN IRRIG</td> <td>mq 1120</td> </tr> <tr> <td>F 28</td> <td>part. 34</td> <td>SEMIN IRRIG</td> <td>mq 690</td> </tr> <tr> <td>F 28</td> <td>part. 35</td> <td>BOSCO CEDUO</td> <td>mq 1880</td> </tr> </table>	F 5	part. 113	PASCOLO ARB	mq 670	F 5	part. 114	BOSCO CEDUO	mq 1930	F 17	part. 171	PASCOLO ARB	mq 980	F 17	part. 172	ULIVETO	mq 760	F 17	part. 173	VIGNETO	mq 1600	F 17	part. 174	MANDORLETO	mq 190	F 17	part. 280	SEMINATIVO	mq 860	F 19	part. 526	ORTO IRRIG	mq 370	F 27	part. 548	SEMIN IRRIG	mq 1120	F 28	part. 34	SEMIN IRRIG	mq 690	F 28	part. 35	BOSCO CEDUO	mq 1880
F 5	part. 113	PASCOLO ARB	mq 670																																										
F 5	part. 114	BOSCO CEDUO	mq 1930																																										
F 17	part. 171	PASCOLO ARB	mq 980																																										
F 17	part. 172	ULIVETO	mq 760																																										
F 17	part. 173	VIGNETO	mq 1600																																										
F 17	part. 174	MANDORLETO	mq 190																																										
F 17	part. 280	SEMINATIVO	mq 860																																										
F 19	part. 526	ORTO IRRIG	mq 370																																										
F 27	part. 548	SEMIN IRRIG	mq 1120																																										
F 28	part. 34	SEMIN IRRIG	mq 690																																										
F 28	part. 35	BOSCO CEDUO	mq 1880																																										
<b>Stato occupazione:</b>	<b>di</b> Libero																																												

**LOTTO 5 TERRENI EDIFICATORI - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.180,00**

<b>Bene N° 5 – TERRENI EDIFICATORI</b>										
<b>Ubicazione:</b>	POPOLI TERME (PE)									
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà 1/1									
<b>Identificativo:</b>	<table border="0"> <tr> <td>F 22</td> <td>part. 839</td> <td>mq 657</td> </tr> <tr> <td>F 22</td> <td>part. 937</td> <td>mq 398</td> </tr> <tr> <td>F 17</td> <td>part. 783</td> <td>mq 4</td> </tr> </table>	F 22	part. 839	mq 657	F 22	part. 937	mq 398	F 17	part. 783	mq 4
F 22	part. 839	mq 657								
F 22	part. 937	mq 398								
F 17	part. 783	mq 4								
<b>Stato occupazione:</b>	<b>di</b> Libero									
<b>Ubicazione:</b>	POPOLI TERME (PE)									
<b>Diritto reale:</b>	Livellario 1/1									
<b>Identificativo:</b>	<table border="0"> <tr> <td>F 22</td> <td>part. 935</td> <td>mq 398</td> </tr> <tr> <td>F 22</td> <td>part. 936</td> <td>mq 302</td> </tr> </table>	F 22	part. 935	mq 398	F 22	part. 936	mq 302			
F 22	part. 935	mq 398								
F 22	part. 936	mq 302								
<b>Stato occupazione:</b>	<b>di</b> Libero									