

**Tribunale Civile e Penale di Pescara  
Sezione Fallimentare**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>CONCORDATO PREVENTIVO :</b>	[REDACTED]
<b>R.C.P.</b>	<b>n° 22/2017</b>

Giudice Delegato:	Dott.ssa	Federica <b>COLANTONIO</b>
Commissario Giudiziale:	Avv.	Stefania <b>DI FILIPPO</b>
Perito (C.T.U.):	Dott. Arch.	Fabrizio <b>DONATELLI</b>

**- RELAZIONE PERITALE -**  
**stima beni immobili**

**Sommario**

<i>Cap.</i>	<i>pag.</i>
1. Premesse.....	3
Beni gruppo A_ [REDACTED].....	5
2. Immobile A_01 - Opificio in Montesilvano (PE), Contrada Sant'Antonio.....	5
2.1. Descrizione e consistenze .....	5
2.2. Dati Catastali.....	5
2.3. Valutazione estimativa.....	6
3. Immobile A_02 – Locale commerciale in Montesilvano (PE), C.so Umberto I.....	7
3.1. Descrizione e consistenze .....	7
3.2. Dati Catastali.....	8
3.3. Valutazione estimativa.....	9
4. Immobile A_03 – Autorimessa al piano interrato e.....	11
Immobile A_04 – Appartamento al piano 5° in Montesilvano (PE), C.so Umberto I, civico n° 134.....	11
4.1. Descrizione e consistenze .....	11
4.2. Dati Catastali.....	12
4.3. Valutazione estimativa.....	14
5. Immobile A_05 – Appartamento al piano ammezzato in Montesilvano (PE), Via Cerrano, civico n° 21.....	15
5.1. Descrizione e consistenze .....	15
5.2. Dati Catastali.....	15
5.3. Valutazione estimativa.....	17
6. Immobile A_06 – Locale commerciale al P.T. e.....	18
Immobile A_07 – Autorimessa al piano interrato in Montesilvano (PE), C.so Umberto I.....	18
6.1. Descrizione e consistenze .....	18
6.2. Dati Catastali.....	19
6.3. Valutazione estimativa.....	22
7. Immobili da A_08 a A_15 – Area edificabile, con presenza di antica torre di avvistamento diruta, in Loreto Aprutino (PE).....	23
7.1. Descrizione e consistenze .....	23
7.2. Dati Catastali.....	24
7.3. Valutazione estimativa.....	25
8. Immobili da A_16 a A_20 – Area edificabile panoramica, in Loreto Aprutino (PE).....	26

8.1. Descrizione e consistenze .....	26
8.2. Dati Catastali.....	27
8.3.Valutazione estimativa.....	28
9. Immobile A_21 – Appartamento al piano primo con autorimessa e magazzino al grezzo, in Loreto Aprutino (PE), Via Cappuccini.....	29
9.1. Descrizione e consistenze .....	29
9.2. Dati Catastali.....	30
9.3. Valutazione estimativa.....	32
10. Immobile A_22 – Autorimessa in Loreto Aprutino (PE), Via Cappuccini.....	33
10.1. Descrizione e consistenze .....	33
10.2. Dati Catastali.....	33
10.3. Valutazione estimativa.....	34
Beni gruppo B_ [REDACTED] (beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).....	35
11. Immobili da B_1 a B_3 – Area edificabile, in Montesilvano (PE).....	35
11.1. Descrizione e consistenze .....	35
11.2. Dati Catastali.....	36
11.3.Valutazione estimativa.....	36
Beni gruppo C_ [REDACTED].....	37
(beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).....	37
12. Immobili C_01 e C_02 – Appartamento al piano terzo e autorimessa al Piano terra, in Montesilvano (PE), Via Cerrano, civico n° 21.....	37
12.1. Descrizione e consistenze .....	37
12.2. Dati Catastali.....	38
12.3. Valutazione estimativa.....	40
Beni gruppo D_ [REDACTED].....	41
(beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).....	41
13. Immobili D_01, D_02 e D_03 – Un appartamento al piano 1° e due appartamenti al piano 2°, in Montesilvano (PE), Via Cerrano, civico n° 21.....	41
13.1. Descrizione e consistenze .....	41
13.2. Dati Catastali.....	42
13.3. Valutazione estimativa.....	44
Beni gruppo E_ [REDACTED].....	45
(diritti di piena proprietà per 1/1).....	45
14. Immobili da E_01 a E_09 – Area edificabile, in Montesilvano (PE).....	45
14.1. Descrizione e consistenze .....	45
14.2. Dati Catastali.....	46
14.3.Valutazione estimativa.....	47
15. Riepilogo delle valutazioni immobiliari.....	48
16. Allegati : .....	51

# 1. Premesse

In data 11/06/2019, il sottoscritto Dott. Arch. *Fabrizio DONATELLI*, C.F. DNT FRZ 64L03 G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085/378190 cell. 338.2677602 - e-mail [studio.arch@inwind.it](mailto:studio.arch@inwind.it) P.E.C. [fabrizio.donatelli@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.donatelli@archiworldpec.it)), veniva nominato Perito, al fine di eseguire una stima di beni mobili ed **immobili** di proprietà della Ditta in Concordato Preventivo [REDACTED]

(vedere allegato n° 1).

Il Commissario Giudiziale nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avv. Stefania Di Filippo. Il Giudice Delegato è la Dott.ssa Federica Colantonio.

Avendo agli atti già una Perizia Giurata a firma del CTP incaricato Arch. Franco VALENTINI, dalla ditta concordataria, al sottoscritto CTU viene chiesto di limitarsi a verificare la congruità dei valori di stima redatti dal CTP sopra citato.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza di C.P.: e nello specifico abbiamo le seguenti ditte:

A\_ [REDACTED]

	Comune	Ubicazione	Descrizione
A_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Opificio
A_02	Montesilvano	C.so Umberto I	Locale commerciale PT+P.I. (locato)
A_03	Montesilvano	C.so Umberto I	Autorimessa al P. Interrato
A_04	Montesilvano	C.so Umberto I	Appartamento P. 5°
A_05	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Ufficio P. ammezzato
A_06	Montesilvano	C.so Umberto I	Locale commerciale PT+ P.I. (non locato)
A_07	Montesilvano	C.so Umberto I	Autorimessa al P. Interrato (fuso con sub. 23 - unità precedente)
A_08	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	[REDACTED]
A_09	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	
A_10	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	
A_11	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	
A_12	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	
A_13	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	
A_14	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	
A_15	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Ente urbano residuale su corte condominale

Tribunale di Pescara : CONCORDATO PREVENTIVO : [REDACTED]

G.D. Dott.ssa F. Colantonio – Commissario Giudiziale; Avv. S. Di Filippo - **Stima BENI IMMOBILI.** Perito : Dott. Arch. F. Donatelli -

Pagina 3 di 51

A_16	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Area edificabile, già oggetto di spianamento e consolidamento, e contestuale demolizione dei ruderi su essa esistenti, ai fini dell'edificazione.	
A_17	Loreto Aprut.	Via S. Maria in P.		
A_18	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		
	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		
A_19	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		
A_20	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		
A_21	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		Appartamento, da ultimarsi nelle sole finiture interne.
	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		Autorimessa e magazzino da ultimarsi nelle sole finiture interne
A_22	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Autorimessa ultimata.	

**B** \_ [REDACTED] (beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).

	Comune	Ubicazione	Descrizione
B_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
B_02	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
B_03	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile

**C** \_ [REDACTED] (beni personali, diritti di nuda proprietà per 1/1).

	Comune	Ubicazione	Descrizione
C_01	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 3°
C_02	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Autorimessa P.T.

**D** \_ [REDACTED] (beni personali, diritti di nuda proprietà per 1/1).

	Comune	Ubicazione	Descrizione
D_01	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 1°
D_02	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 2°
D_03	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 2°

**E** \_ [REDACTED]  
(si precisa che sono stati valutati solo i terreni di cui all'atto di vincolo di destinazione)

	Comune	Ubicazione	Descrizione
E_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_02	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_03	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_04	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_05	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_06	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_07	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_08	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile
E_09	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile

Beni gruppo A\_ [REDACTED]



## 2. Immobile A\_01 - Opificio in Montesilvano (PE), Contrada Sant'Antonio.

### 2.1. Descrizione e consistenze

Opificio industriale, di recente costruzione, in zona periferica di Montesilvano, alla Contrada Sant'Antonio, unità immobiliare di testata di un edificio sviluppato in lunghezza. Realizzato in cemento armato prefabbricato, con 3 ingressi carrabili, posti sui tre lati del perimetro dell'unità immobiliare che sviluppa circa mq. 220,00 lordi, ed è dotata di piccola corte esclusiva non recintata, utilizzata per la viabilità.



Foto n° 1 – Immobile A\_01



Foto n° 2 – Immobile A\_01

### 2.2. Dati Catastali.

Immob.	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
A_01	F	Proprieta' per 1/1	MONTESILVANO (PE) STRADA COMUNALE DELLA FONTANA, Piano T	13	1363		zona2 cat. D/1			Euro: 1.590,69

Titolarità catastale:

Denominazione: [REDACTED]

Planimetria catastale (stralcio):

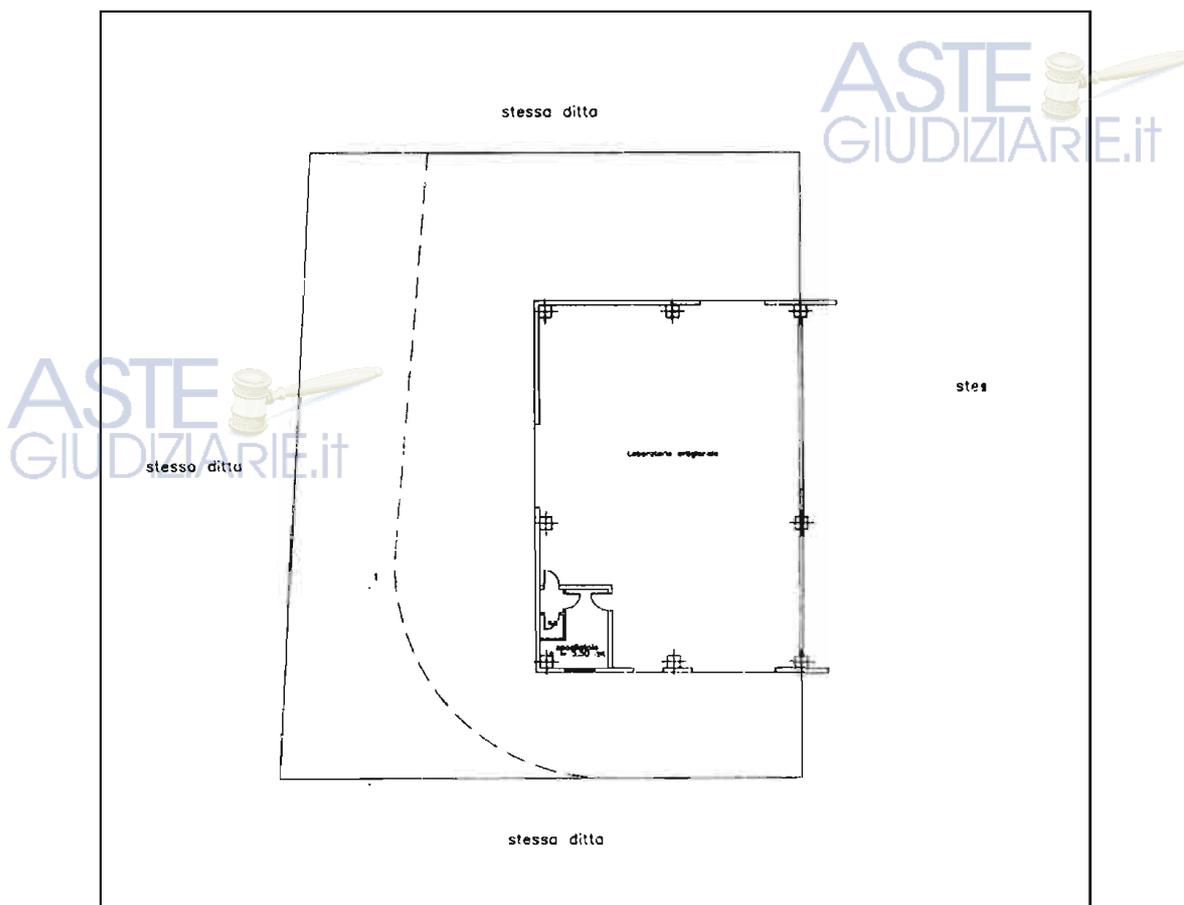


Figura 1 Stralcio catastale

### 2.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agencia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici

residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona periferica di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					€ /mq	Valutazione	
				Catasto	Foglio	P.lla	sub.	categ.			sup. (mq)
A_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Opificio	F	13	1363	--	D/1	220	€ 1.000,00	€ 220.000,00

### 3. Immobile A\_02 – Locale commerciale in Montesilvano (PE), C.so Umberto I.

#### 3.1. Descrizione e consistenze

Locale commerciale al piano terra, in zona centrale di Montesilvano, con tre vetrine su Corso Umberto I, dotato di locale pertinenziale destinato a magazzino, posto al piano interrato. Il tutto sviluppa mq. 74,00 catastali, attualmente locato. Gli spazi commerciali al piano terra sono fusi con i locali adiacenti, di proprietà di terzi, a costituire un'unica attività commerciale.



Foto n° 3 – Immobile A\_02



Foto n° 4 – Immobile A\_02

### 3.2. Dati Catastali.

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consist.	Rendita
A_02	F	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) CORSO UMBERTO I, 134 Piano S1-T	3	1055	9	zona1 cat. C/1	5	74 mq	Euro:3.034,49

**Titolarietà catastale:**

Denominazione: [REDACTED]

**Planimetria catastale (stralcio):**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

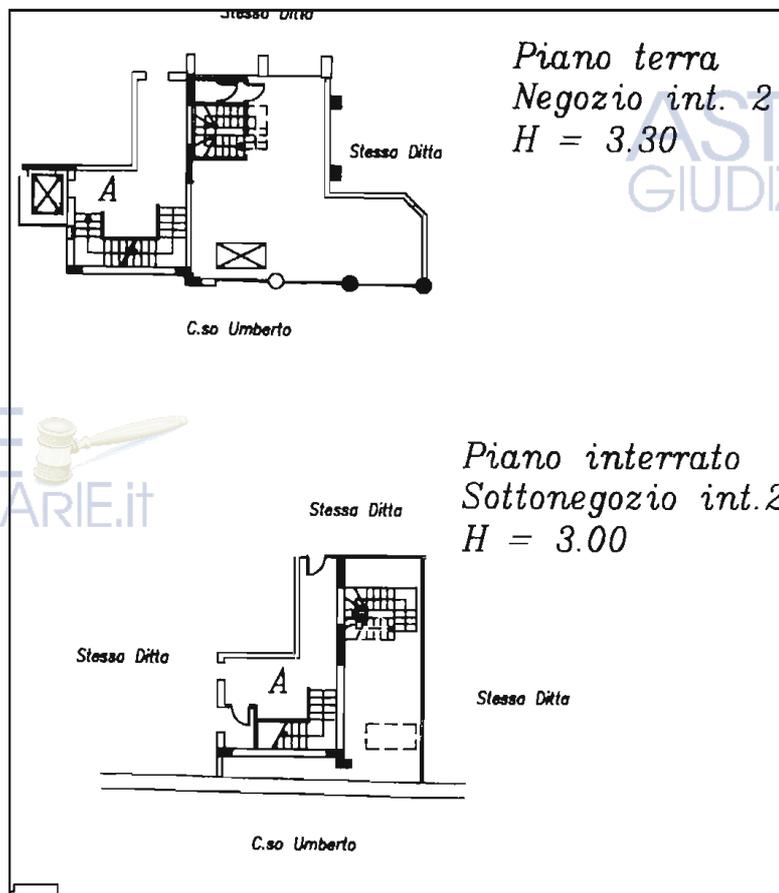


Figura 2 - Stralcio catastale, immobile A\_02.

### 3.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha

influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					€/mq	Valutazione	
				Catasto	Foglio	P.lla	sub.	categ.			sup. (mq)
A_02	Montesilvano	C.so Umberto I	Locale commerciale P.T.+ P.I. (locato)	F	3	1055	9	C/1	71	€ 1.850,00	€ 131.350,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. Immobile A\_03 – Autorimessa al piano interrato e

Immobile A\_04 – Appartamento al piano 5° in Montesilvano (PE), C.so Umberto I, civico n° 134.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

##### 4.1. Descrizione e consistenze

Autorimessa, posta al piano interrato e appartamento posto al piano 5°, in edificio condominiale su Corso Umberto I, al civico 134, in zona centrale di Montesilvano.

L'autorimessa sviluppa mq 37,00 catastali, mentre l'appartamento sviluppa mq. 132,00 catastali, comprensivi dell'ampio balcone perimetrale.



Foto n° 5 – Immobile A\_03



Foto n° 6 – Immobile A\_04



Foto n° 7 – Immobile A\_04



Foto n° 8 – Immobile A\_04

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 4.2. Dati Catastali.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) CORSO UMBERTO I, 134 Piano S1 int. 25	3	1055	63	zona1 cat. C/6	5	28 mq	Euro:92,55
F	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) CORSO UMBERTO I, 134 Piano 5-6 int. 13	3	1055	93	zona1 cat. A/2	3	6,5 vani	Euro:553,90

Titolarità catastale:

Denominazione: [REDACTED]

Planimetria catastale (stralcio):

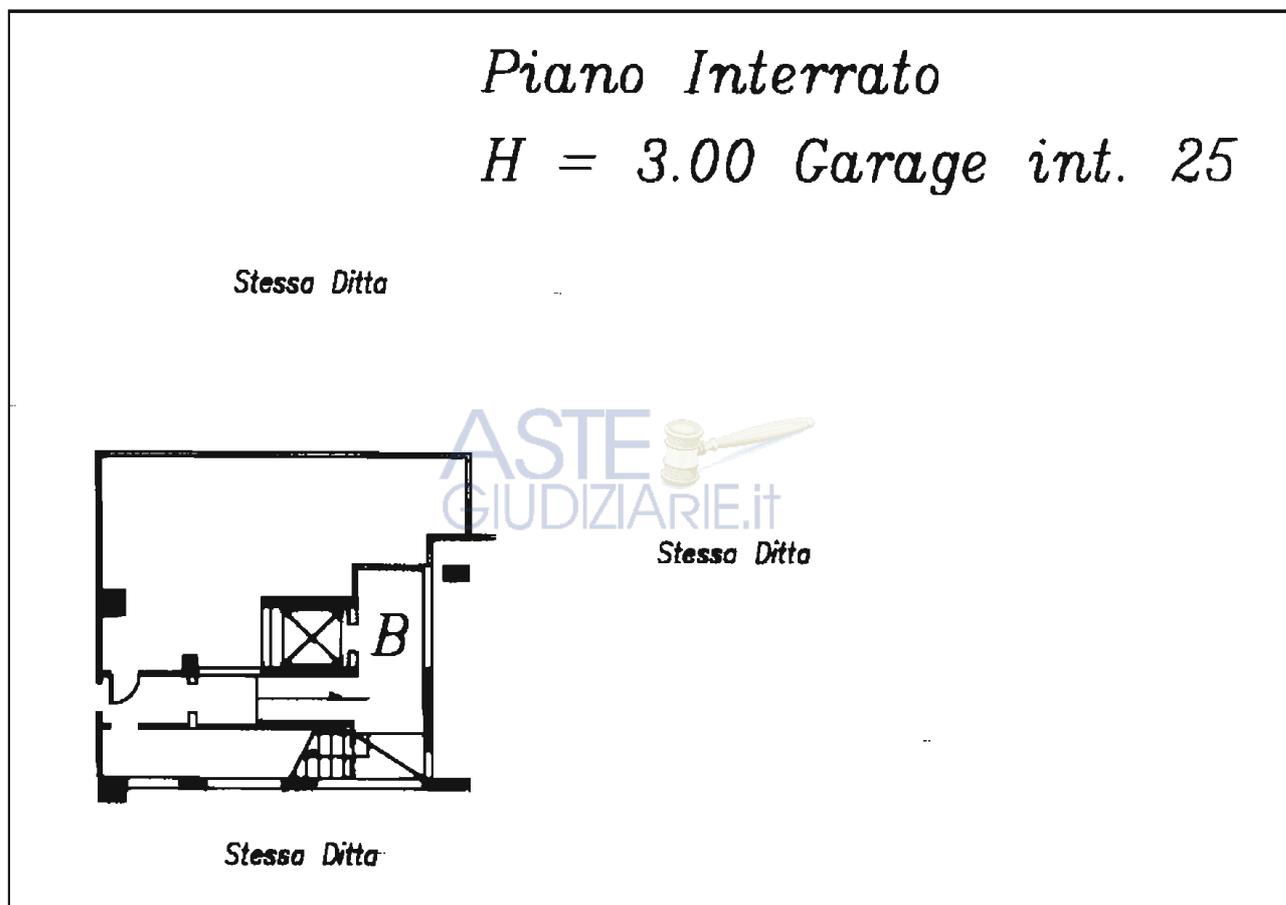


Figura 3- Stralcio catastale, immobile A\_03.

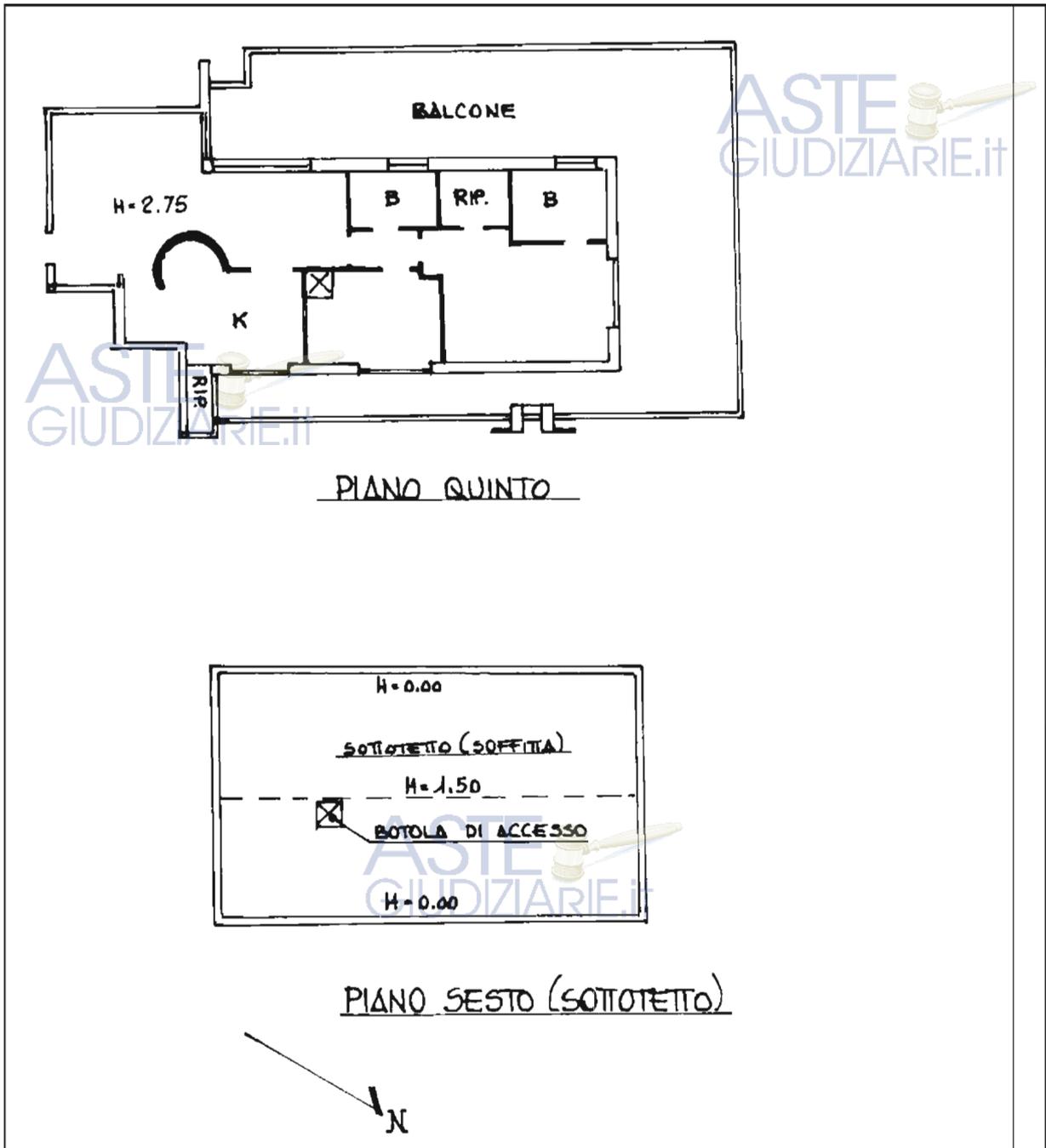


Figura 4 - Stralcio catastale, immobile A\_04.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

### 4.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Gli immobili sono collocati in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					€/mq	Valutazione	
				Catasto	Foglio	P.IIa	sub.	categ.			
A_03	Montesilvano	C.so Umberto I	Autorimessa al P. Interrato	F	3	1055	63	C/6	37	€ 700,00	€ 25.900,00
A_04	Montesilvano	C.so Umberto I	Appartamento P. 5°	F	3	1055	93	A/2	132	€ 1.200,00	€ 158.400,00

## 5. Immobile A\_05 – Appartamento al piano ammezzato in Montesilvano (PE), Via Cerrano, civico n° 21.

### 5.1. Descrizione e consistenze

Appartamento posto al piano ammezzato in edificio condominiale su Via Cerrano, al civico 21, in zona centrale di Montesilvano.

L'immobile, attualmente adibito ad ufficio, con altezza interna di m 2.25 sviluppa mq. 85,00 catastali, è comunicante con appartamento adiacente di proprietà di terzi. Lo stesso versa in discreti condizioni manutentive.



Foto n° 9 – Immobile A\_05, esterno palazzina.



Foto n° 10– Immobile A\_05 interno

### 5.2. Dati Catastali.

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
A_05	F	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) VIA DA DENOMINARE, Piano 1	31	192	9	zona1 cat. A/2	1	4,5 vani	Euro:278,89

#### Titolarità catastale:

Denominazione: [REDACTED]

#### Planimetria catastale (stralcio):



### 5.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					€ /mq	Valutazione	
				Catasto	Foglio	P.IIa	sub.	categ			sup. (mq)
A_05	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Ufficio P. ammezzato	F	31	192	9	A/2	85	€ 1.150,00	€ 97.750,00

## 6. Immobile A\_06 – Locale commerciale al P.T. e

Immobile A\_07 – Autorimessa al piano interrato in  
Montesilvano (PE), C.so Umberto I.



### 6.1. Descrizione e consistenze

Locale commerciale ai piani terra e interrato a cui è unita un'autorimessa posta al piano interrato, in edificio condominiale su Corso Umberto I, (galleria Europa, con accesso da via secondaria), in zona centrale di Montesilvano.

Le due unità immobiliari, attualmente fuse tra loro, presentano le seguenti superfici catastali, il locale commerciale mq 159,00, mentre l'autorimessa mq 23,00.

Il locale al piano terra si presenta in discrete condizioni manutentive, mentre il piano interrato abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria a causa di infiltrazioni di acqua.





Planimetria catastale (stralcio):

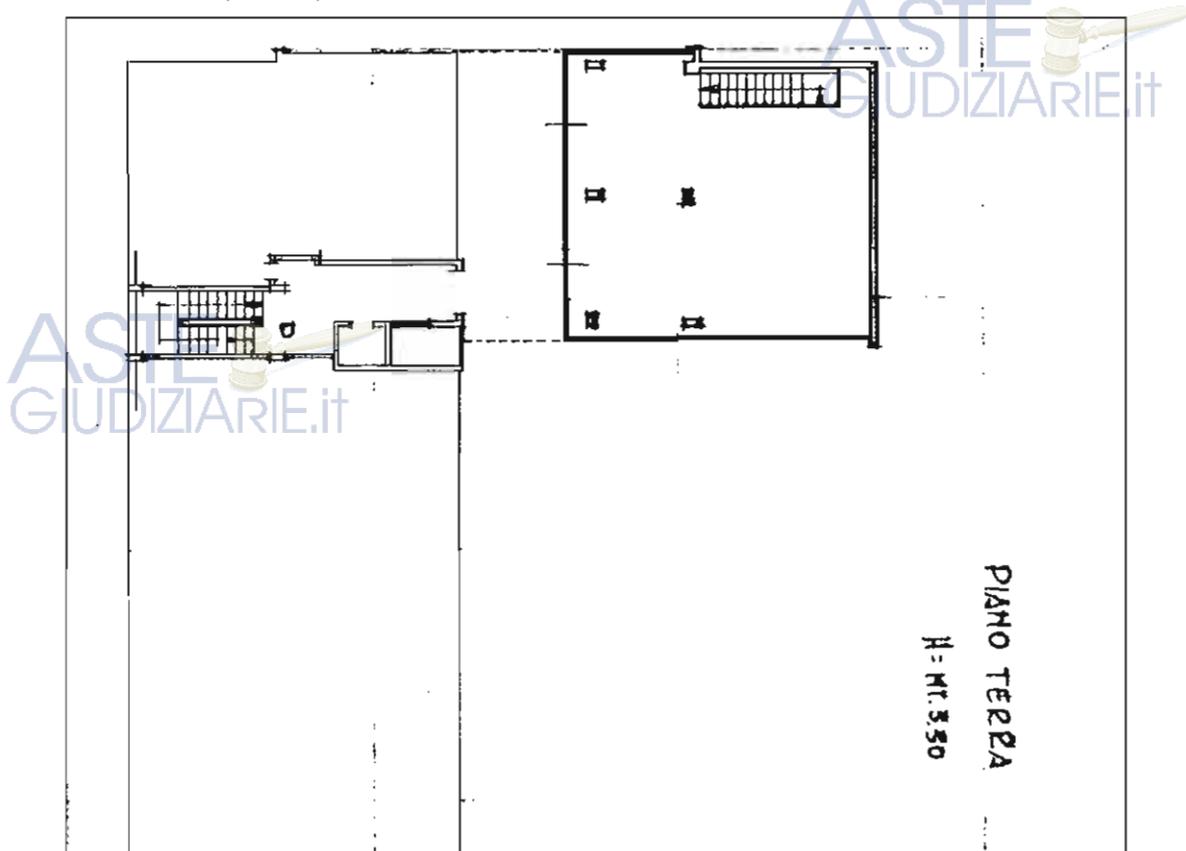


Figura 6 - Stralcio catastale, immobile A\_06 (piano terra).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

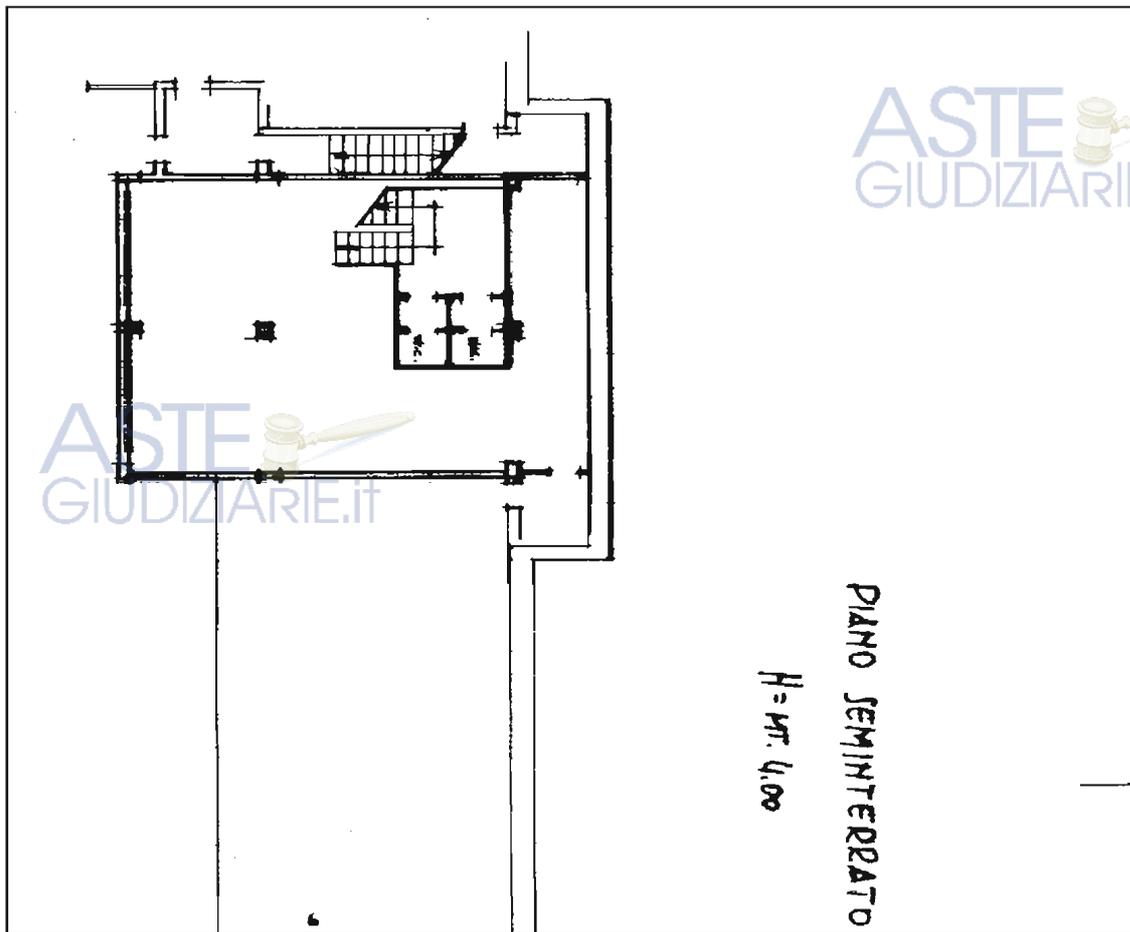


Figura 7 -- Stralcio catastale, immobile A\_06 (piano interrato).

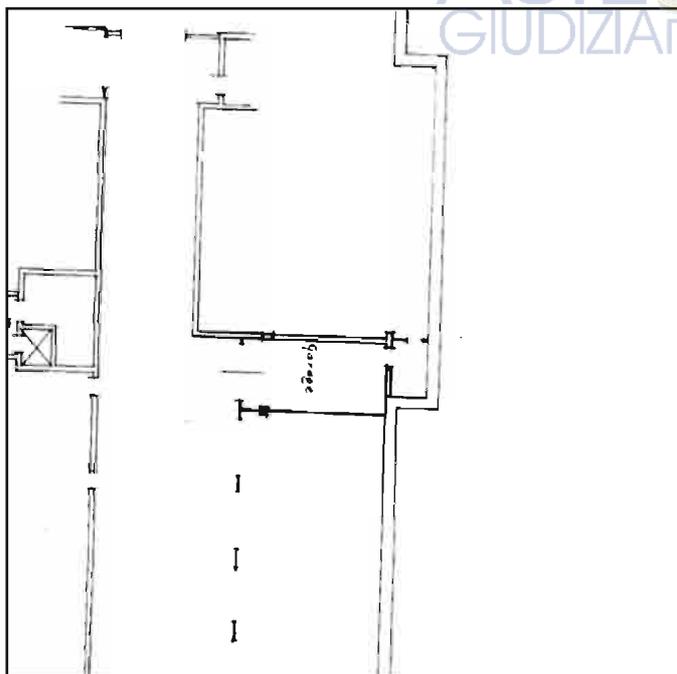


Figura 8 - Stralcio catastale, immobile A\_07.

### 6.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Gli immobili sono collocati in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	€/mq	Valutazione
				Catasto	Foglio	P.IIa	sub	categ.			
A_06	Montesilvano	C.so Umberto I	Locale commerciale PT+P.I. (non locato)	F	3	186	23	C/1	159	€ 1.750,00	€ 278.250,00
A_07	Montesilvano	C.so Umberto I	Autorimessa al P. Interrato (fuso con sub. 23)	F	3	186	117	C/6	23	€ 700,00	€ 16.100,00

## 7. Immobili da A\_08 a A\_15 – Area edificabile, con presenza di antica torre di avvistamento diruta, in Loreto Aprutino (PE).

### 7.1. Descrizione e consistenze

Trattasi di un'area edificabile nella zona urbanizzata del Comune di Loreto Aprutino (PE), di 9.381,00 mq. catastali interessate tutte da un progetto complessivo di ristrutturazione.

ANTICA TORRE DI AVVISTAMENTO DELL'OTTOCENTO.

Immobile con progetto approvato per ristrutturazione ed ampliamento per la realizzazione di una struttura polivalente turistico-ricettiva in Contrada Cappuccini – Torre Casamarte.

Immobile con area complessiva di mq. 9.300,00 circa; progetto approvato ed effettuato inizio dei lavori della demolizione per la ristrutturazione ed ampliamento della struttura con utilizzo polivalente, immobile inizialmente destinato a turistico-ricettivo. Il progetto prevede la realizzazione a più livelli per una grossa superficie di utilizzo a partire da un piano interrato, da un piano terra ed altri livelli in elevazione)

La particella (1638 Sub. 21) di cui al punto A\_15, è una piccolissima area residuale all'interno un'area condominiale di valore nullo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 15 - Immobili da A\_08 a A\_15 (immagine da Google Earth)



Foto n° 16 - Immobili da A\_08 a A\_15



Foto n° 17 - Immobili da A\_08 a A\_15

## 7.2. Dati Catastali.

	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classame nto	Consisten za	R.D.Euro:	R.A. Euro:
<b>A_08</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1498		SEMIN ARBOR	1 are 95 ca	1,36	1,21
<b>A_09</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1637		ULIVETO	6 are 71 ca	5,37	2,95
<b>A_10</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1639		FABB DIRUTO	16 are 30 ca		
<b>A_11</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1641		SEMIN ARBOR	3 are 85 ca	2,68	2,39
<b>A_12</b>	T	Proprieta'	LORETO	20	1493		AREA	40 ca		

		per 1/1	APRUTINO (PE)				RURALE			
<b>A_13</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1634		ULIVETO	5 are 95 ca	R.D.Euro: 4,76	R.A. Euro: 2,61
<b>A_14</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1636		SEMIN ARBOR	58 are 65 ca	R.D.Euro: 40,89	R.A. Euro: 36,35
<b>A_15</b>	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	1638	21	Cat F/1	9 ca		

#### Titolarità catastale:

Denominazione: [REDACTED]

### 7.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, e le possibilità realizzative generali.

Gli immobili sono collocati in buona posizione territoriale, nella zona semicentrale di Loreto Aprutino (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	€/mq	Valutazione
				Cat.	Foglio	P.IIa	sub	categ.			
<b>A_08</b>	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Area edificabile, con presenza di antica torre di avvistamento diruta.	T	20	1498		sem. arb.	195	€ 40,00	€ 7.800,00
<b>A_09</b>	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1637		uliveto	671	€ 40,00	€ 26.840,00
<b>A_10</b>	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1639		fabb. diruto	1.630	€ 40,00	€ 65.200,00
<b>A_11</b>	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1641		sem. arb.	385	€ 40,00	€ 15.400,00
<b>A_12</b>	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1493		area rurale	40	€ 40,00	€ 1.600,00

A_13	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1634		uliveto	595	€ 40,00	€ 23.800,00
A_14	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1636		sem. arb.	5.865	€ 40,00	€ 234.600,00
A_15	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Ente urbano residuale su corte condominale	T	20	1638	1	area urbana	9		0

Valore totale dell'area edificabile (di cui ai beni dal punto A\_08 al punto A\_15)  
**€ 375.240,00**

## 8. Immobili da A\_16 a A\_20 – Area edificabile panoramica, in Loreto Aprutino (PE).

### 8.1. Descrizione e consistenze

Trattasi di un'area edificabile nella zona urbanizzata del Comune di Loreto Aprutino (PE), con ampia e pregiata vista panoramica. Il complesso denominato "Borgo Camilla" prevedeva in progetto n° 25 unità abitative e n° 22 garage. Dette aree sono state oggetto di demolizione dei ruderi su essa esistenti, con intervento di spianamento e contestuale consolidamento del pendio, ai fini della futura edificazione con realizzazione di gabbioni di contenimento. Su detta area l'impresa ha effettuato un intervento iniziale con consistenti costi.

Il progetto complessivo sorge su mq 8.735,00 catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n° 18 - Immobili da A\_16 ad A\_20 (immagine da Google Earth)



Foto n° 19 - Immobili da A\_16 ad A\_20



Foto n° 20 - Immobili da A\_16 ad A\_20

## 8.2. Dati Catastali.

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classam.	Consist.	Rendita
A_16	F	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE) VIA CAPPUCCINI, Piano T	20	615		cat. A/3	2,5 vani	Euro: 142,03
A_17	F	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE) STRADA SANTA MARIA IN PIANO, 1 Piano T-1	20	54	1	cat. A/3	4,5 vani	Euro: 302,13

A_18	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	46	MOD. 26	ULIVETO	28 are 75 ca	R.A. Euro: 23,01	R.A. Euro: 12,62
A_18					46		BOSCO MISTO	33 are 20 ca	R.A. Euro: 2,57	R.A. Euro: 1,03
A_19	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	424			3 are 87 ca	R.D. Euro: 3,10	R.A. Euro: 1,70
A_20	T	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE)	20	539		ULIVETO	1 are 3 ca	R.D. Euro: 0,82	R.A. Euro: 0,45

**Titolarità catastale:**

Denominazione: [REDACTED]

### 8.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, le spese sostenute per le opere iniziali e le possibilità realizzative generali. Gli immobili sono collocati in buona posizione territoriale, nella zona semicentrale di Loreto Aprutino (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					€/mq	Valutazione	
				Cat.	Foglio	P.lla	sub	categ.			sup. (mq)
A_16	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Area edificabile, già oggetto di spianamento e consolidamento, e contestuale demolizione dei ruderi su essa esistenti, ai fini dell'edificazione.	T	20	615		rudere /EU	910	€ 50,00	€ 45.500,00
A_17	Loreto Aprut.	Via S. Maria in P.		T	20	54	1	rudere /EU	1.140	€ 50,00	€ 57.000,00
	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	46	AA	uliveto	2.875	€ 50,00	€ 143.750,00
A_18	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	46	AB	bosco misto	3.320	€ 50,00	€ 166.000,00
A_19	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	424		uliveto	387	€ 50,00	€ 19.350,00
A_20	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	539		uliveto	103	€ 50,00	€ 5.150,00

Valore totale dell'area edificabile (di cui ai beni dal punto A\_16 al punto A\_20) € **437.750,00**.

## 9. Immobile A\_21 – Appartamento al piano primo con autorimessa e magazzino al grezzo, in Loreto Aprutino (PE), Via Cappuccini.



### 9.1. Descrizione e consistenze

Appartamento, privo delle sole finiture interne, è posto al piano primo in edificio condominiale su Via Cappuccini, di recente costruzione, in zona semicentrale di Loreto Aprutino (PE). Ad esso è annessa un'autorimessa con magazzino comunicante, anch'essi da rifinire, e posti al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa mq 95.00 lordi, comprensivi dell'incidenza dei balconi, mentre l'autorimessa e il magazzino sviluppano mq 34,00 lordi.





Foto n° 21 – Immobile A\_21 Esterno



Foto n° 22 - Immobile A\_21 Interno



Foto n° 23 - Immobile A\_21 Interno



Foto n° 24 - Immobile A\_21 Interno

## 9.2. Dati Catastali.

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
A_21	F	Proprieta' per 1/1	LORETO APRUTINO (PE) VIA CAPPUCCINI, SNC Piano S1-1	20	1817	5	cat. F/3			

NB. L'immobile è ancora censito con categoria F/3 in corso di costruzione (appartamento, autorimessa e magazzino tutti in un unico subalterno).

Titolarietà catastale:

Denominazione: \_\_\_\_\_

Planimetria di progetto (stralcio):

Tribunale di Pescara : CONCORDATO PREVENTIVO : \_\_\_\_\_ n° 22/2017 R.C.P. -  
 G.D. Dott.ssa F. Colantonio - Commissario Giudiziale; Avv. S. Di Filippo - Stima BENI IMMOBILI. Perito : Dott. Arch. F. Donatelli -  
 Pagina 30 di 51

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

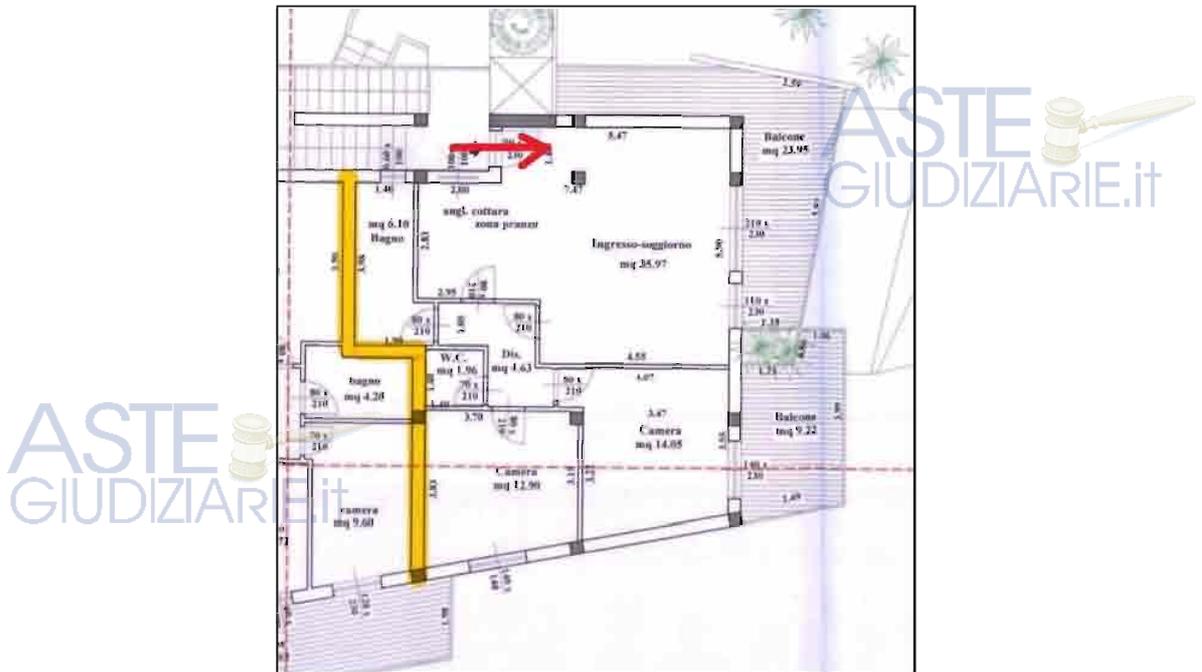


Figura 9 – Immobile A\_21, appartamento piano 1° (Planimetria di progetto)

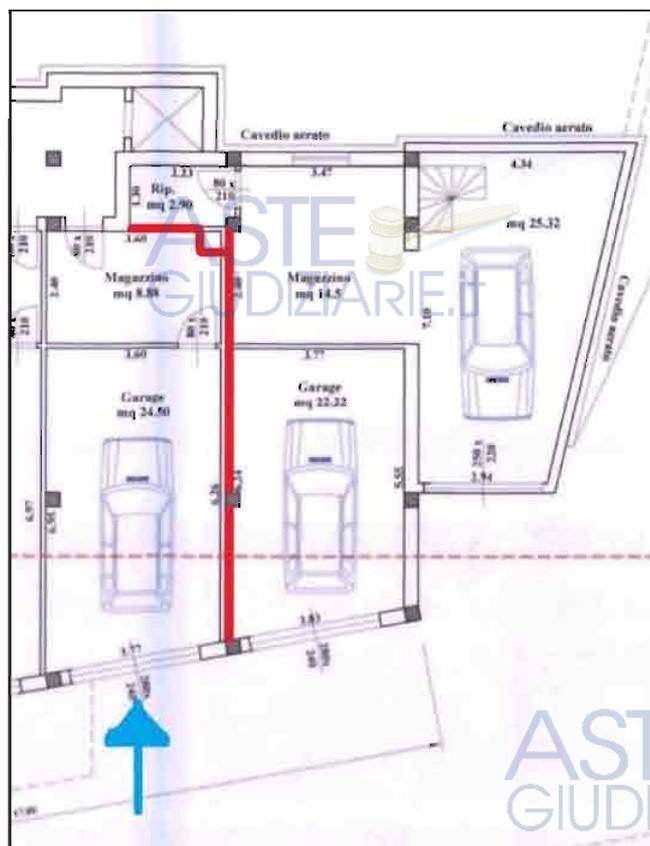


Figura 10 – Immobile A\_21, autorimessa e magazzino piano seminterrato (Planimetria di progetto)

### 9.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Loreto A. (PE). Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					€ /mq	Valutazione	
			Cat.	Foglio	P.lla	sub.	categ.			sup. (mq)
Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Appartamento, da ultimarsi nelle sole finiture interne	F	20	1817	5	F/3	95	€ 1.000,00	€ 95.000,00
A_21 Loreto Aprut.	Via Cappuccini	autorimessa e magazzino da ultimarsi nelle sole finiture interne	F	20	1817	5	F/3	34	€ 620,00	€ 21.080,00

## 10. Immobile A\_22 – Autorimessa in Loreto Aprutino (PE), Via Cappuccini.

### 10.1. Descrizione e consistenze

Appartamento, posto al piano seminterrato in edificio condominiale su Via Cappuccini, di recente costruzione, in zona semicentrale di Loreto Aprutino (PE), sviluppa mq. 24,00 lordi. A differenza dell'autorimessa adiacente (di cui al punto A\_21), è completo nelle finiture.



Foto n° 25 – Immobile A\_22 - Esterno



Foto n° 26 – Immobile A\_22 - Esterno

### 10.2. Dati Catastali.

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
A_22			LORETO APRUTINO (PE) VIA CAPPUCINI, SNC Piano S1	20	1817	16	cat. F/3			
	F	Proprieta' per 1/1								

NB. L'immobile è ancora censito con categoria F/3 in corso di costruzione, ma è completo nelle finiture.

#### Titolarità catastale:

Denominazione: [REDACTED]

Planimetria di progetto (stralcio):

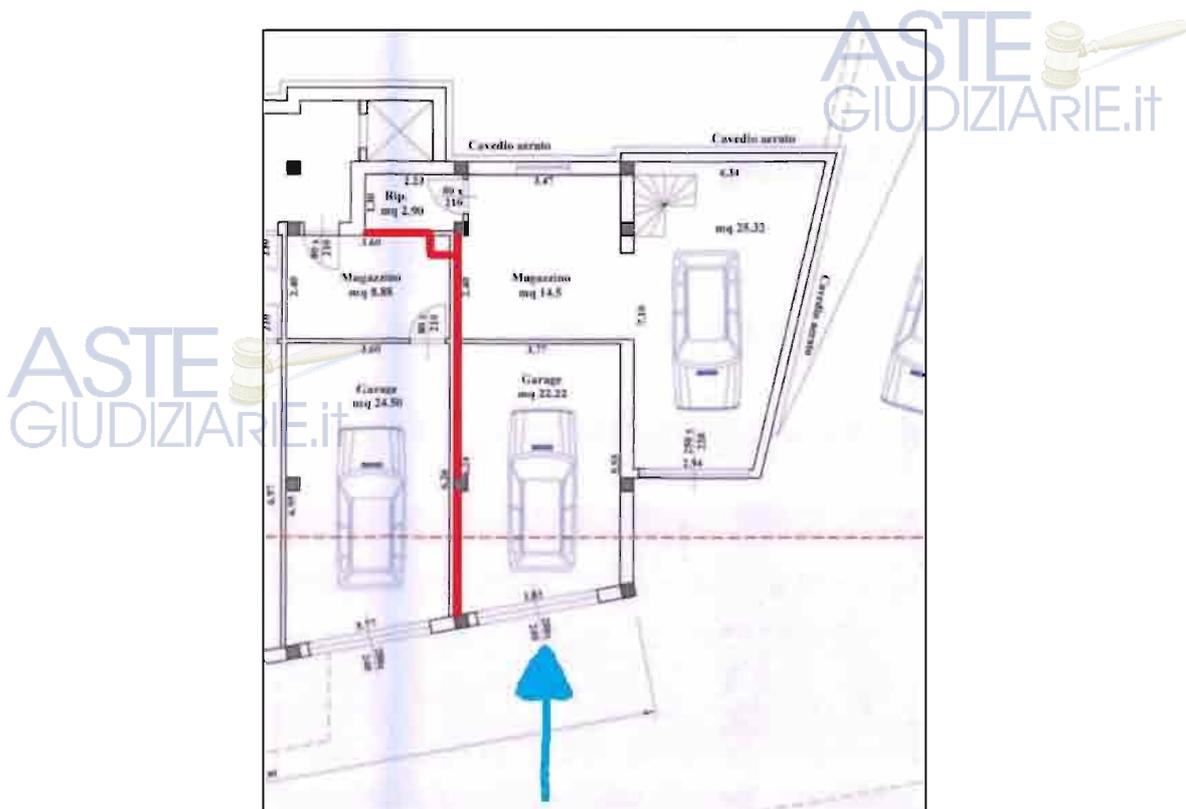


Figura 11 - - Immobile A\_21, autorimessa piano seminterrato (Planimetria di progetto)

### 10.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha

influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Loreto A. (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali						€/mq	Valutazione
				Catasto	Foglio	P.IIa	sub	categ.	sup. (mq)		
A_22	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Autorimessa ultimata	F	20	1817	16	F/3	24	€ 650,00	€ 15.600,00

## **Beni gruppo B\_ [REDACTED] (beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).**

### **11. Immobili da B\_1 a B\_3 – Area edificabile, in Montesilvano (PE).**

#### **11.1. Descrizione e consistenze**

Trattasi di un'area edificabile nella zona collinare del Comune di Montesilvano (PE), con ampia e pregiata vista panoramica. Le aree rientrano in un più ampio complesso destinato ad intervento di pianificazione per la futura edificazione. L'area, nel PRG ricade in zona normata dall'art. 26 Zona F6 - Attrezzature sport e turismo - Quadrante Q.4.2

Il progetto complessivo sorge su mq. 18.920 catastali. L'area in passato è stata oggetto di uno studio di sviluppo edilizio architettonico da parte della ditta proprietaria depositata presso il Comune di Montesilvano come affermato dal CTP, presentando un piano-volumetrico riportante un'ipotesi di progetto secondo i parametri vigenti nel P.R.G.



Figura 12 - Ubicazione immobile, estratta da Google Earth (immagine da Google Earth)

### 11.2. Dati Catastali.

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza	Rendita	
B_1	T	Proprietà per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	15	70	ULIVETO	22 are 80 ca	R.D.Euro: 14,13	R.A. Euro: 8,24
B_2	T	Proprietà per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	15	1694	ULIVETO	1 ha 63 are 3 ca	R.D.Euro: 101,04	R.A. Euro: 58,94
B_3	T	Proprietà per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	15	1695	ULIVETO	3 are 37 ca	R.D.Euro: 2,09	R.A. Euro: 1,22

Titolarità catastale:

Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

### 11.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, e le possibilità realizzative generali. Gli immobili sono collocati in buona posizione territoriale, nella zona collinare di Montesilvano (PE). Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali						€ /mq	Valutazione
				Cat.	Fogl.	P.lla	sub	categ.	sup. (mq)		
B_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	15	70	---	ULIVETO	2.280	€ 40,00	€ 91.200,00
B_02	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	15	1694	---	ULIVETO	16.303	€ 40,00	€ 652.120,00
B_03	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	15	1695	---	ULIVETO	337	€ 40,00	€ 13.480,00

Valore totale dell'area edificabile (di cui ai beni dal punto B\_1 al punto B\_3) € 756.800,00

## Beni gruppo C\_ [REDACTED]

(beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).

### 12. Immobili C\_01 e C\_02 – Appartamento al piano terzo e autorimessa al Piano terra, in Montesilvano (PE), Via Cerrano, civico n° 21.

#### 12.1. Descrizione e consistenze

Appartamento posto al piano terzo, ed autorimessa al piano terra in edificio condominiale su Via Cerrano, al civico 21, in zona centrale di Montesilvano.

L'appartamento sviluppa mq 112.00 catastali, con altezza interna di m 3.00

L'autorimessa sviluppa mq 11.00 catastali, con altezza interna di m 1.80. L'appartamento risulta locato e si presenta in sufficienti condizioni manutentive.



Foto n° 27 – Immobile C\_01, appartamento piano 3°



Foto n° 28 – Immobile C\_02, autorimessa piano T.

## 12.2. Dati Catastali.

	Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classam.	Classe	Consistenza	Rendita
<b>C_01</b>	F	Nuda proprietà per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) VIA DA DENOMINARE, Piano 3	31	192	18	zona1 cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:397,67
<b>C_02</b>	F	Nuda proprietà per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) VIA CERRANO, Piano T	31	192	25	zona1 cat. C/6	2	11 mq	Euro:22,72

Titolarietà catastale:

Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 12.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	€/mq	Valutazione
				Catasto	Foglio	P.IIa	sub.	categ.			
C_01	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 3°	F	31	192	18	A/2	112	€ 1.350,00	€ 136.080,00 *
C_02	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Autorimessa P.T.	F	31	192	25	C/6	11	€ 550,00	€ 5.445,00 *

\*valore finale determinato dall'intero meno il valore dell'usufrutto pari al 10%

**Beni gruppo D\_ [REDACTED]**

(beni personali, diritti di piena proprietà per 1/1).

**13. Immobili D\_01, D\_02 e D\_03 – Un appartamento al piano 1° e due appartamenti al piano 2°, in Montesilvano (PE), Via Cerrano, civico n° 21.**

**13.1. Descrizione e consistenze**

Appartamenti in edificio condominiale su Via Cerrano, al civico 21, in zona centrale di Montesilvano.

D\_01, L'appartamento sviluppa mq 125.00 catastali, con altezza interna di m 3.00;

D\_02, L'appartamento sviluppa mq 125.00 catastali, con altezza interna di m 3.00;

D\_03, L'appartamento sviluppa mq 112.00 catastali, con altezza interna di m 3.00;

Gli appartamenti risultano locati e si presentano in sufficienti condizioni manutentive.





Foto n° 29 – Palazzina che ospita gli immobili voci D



Foto n° 30 – Immobile D\_01, appartamento piano 1°



Foto n° 31 – Immobile D\_02, appartamento piano 2°



Foto n° 32 – Immobile D\_02, appartamento piano 2°

### 13.2. Dati Catastali.

	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classam.	Classe	Consistenza	Rendita
<b>D_01</b>	F	Nuda proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) VIA DA DENOMINARE, Piano 1	31	192	10	zona1 cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:397,67
<b>D_02</b>	F	Nuda proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) VIA DA DENOMINARE, Piano 2	31	192	13	zona1 cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:397,67
<b>D_03</b>	F	Nuda proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE) VIA DA DENOMINARE, Piano 2	31	192	15	zona1 cat. A/2	2	5,5 vani	Euro:397,67

Titolarità catastale:



Cognome: ██████████

Data di Nascita: ██████████

Comune di Nascita: ██████████

Codice Fiscale: ██████████

Planimetrie catastali (stralcio):

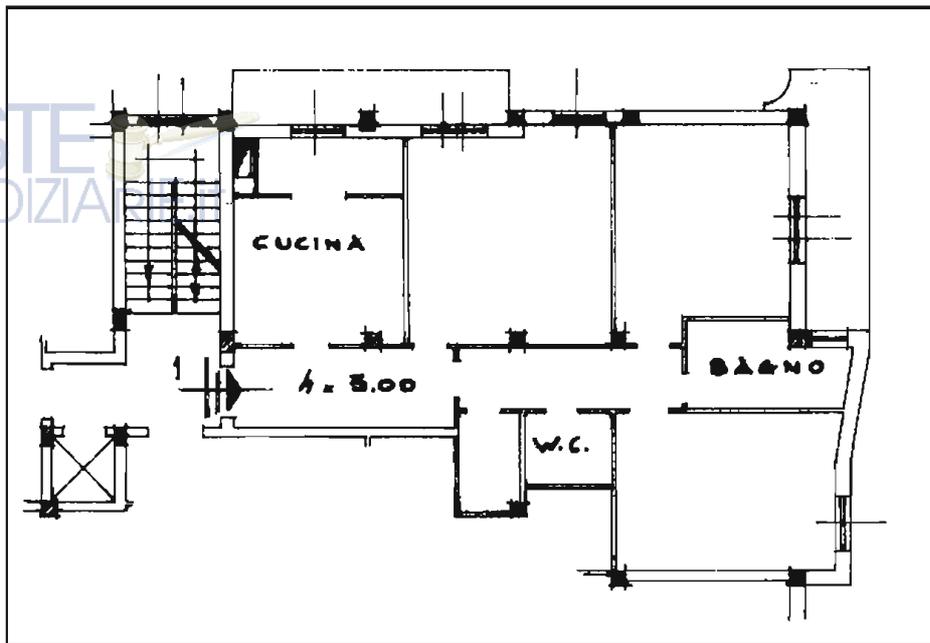


Figura 15 -- Immobile D\_01, appartamento piano 1°

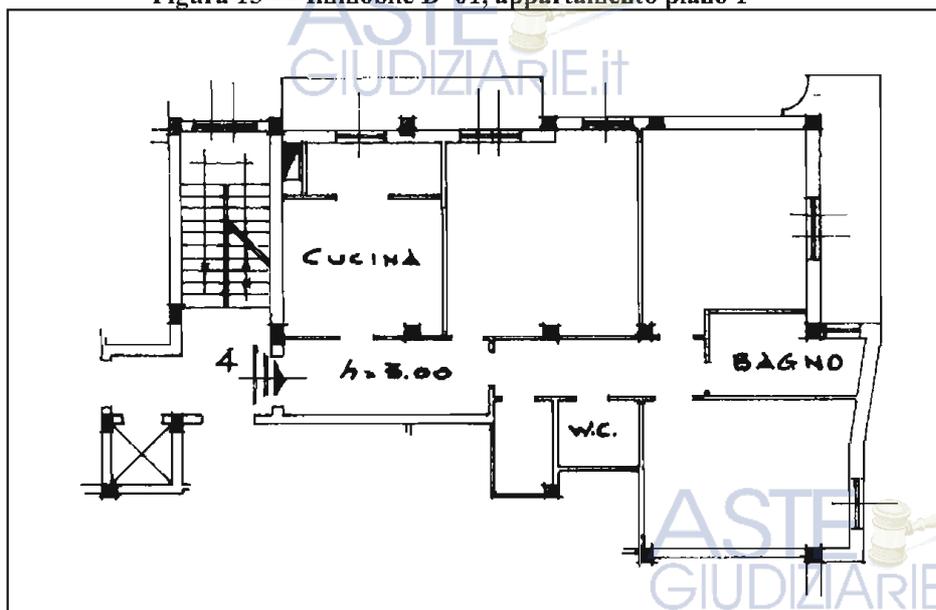


Figura 16 - Immobile D\_02, appartamento piano 2°

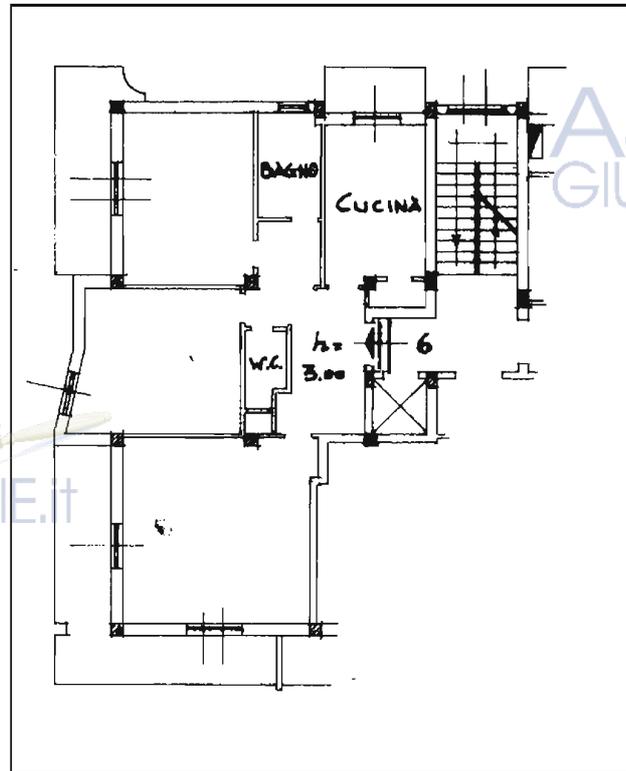


Figura 17 – Immobile D\_03, appartamento piano 2°

### 13.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione

di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella zona centrale di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali						€/mq	Valutazione
				Cat.	Foglio	P.IIIa	sub.	categ.	sup. (mq)		
D_01	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartament o Piano 1°	F	31	192	10	A/2	125	€ 1.300,00	€ 146.250,00 *
D_02	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartament o Piano 2°	F	31	192	13	A/2	125	€ 1.350,00	€ 149.062,50 *
D_03	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartament o Piano 2°	F	31	192	15	A/2	112	€ 1.350,00	€ 133.560,00 *

\*valore finale determinato dall'intero meno il valore dell'usufrutto pari al 10%

**Beni gruppo E\_** [REDACTED]

**(diritti di piena proprietà per 1/1).**

**14. Immobili da E\_01 a E\_09 – Area edificabile, in Montesilvano (PE).**

#### **14.1. Descrizione e consistenze**

Trattasi di un'area edificabile nella zona collinare del Comune di Montesilvano (PE), con ampia e pregiata vista panoramica. Le aree rientrano in un più ampio complesso destinato ad intervento di pianificazione per la futura edificazione.

L'area, nel PRG ricade in zona normata dall'art. 26 Zona F6 - Attrezzature sport e turismo - Quadrante Q.4.2 per una superficie complessiva di mq. 55.925 catastali. L'area in passato è stata oggetto di uno studio di sviluppo edilizio architettonico da parte della ditta proprietaria depositata presso il Comune di Montesilvano come affermato dal CTP, presentando un plano-volumetrico riportante un'ipotesi di progetto secondo i parametri vigenti nel P.R.G.



Figura 18 Aree edificabili poste a valle di Montesilvano Colle (immagine da Google Earth)

## 14.2. Dati Catastali.

	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	--	Classamento	Consistenza	Rendita	Rendita
E_01	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	108		SEMINATIVO	4 are 90 ca	R.D.Euro : 3,29	R.A. Euro: 2,15
E_02	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	124		SEMINATIVO	83 are 40 ca	R.D.Euro : 43,07	R.A. Euro: 28,00
E_03	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	219		BOSCO MISTO	4 are 60 ca	R.D.Euro : 0,36	R.A. Euro: 0,14

E_04	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	232	MOD. 26	SEMINATIVO	31 are 00 ca	Euro: 20,81	Euro: 13,61
				13	232		VIGNETO	6 are 40 ca	Euro: 8,26	Euro: 4,46
E_05	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	326		SEMINATIVO	1 ha 36 are 60 ca	R.D. Euro: 70,55	R.A. Euro: 45,86
E_06	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	660		VIGNETO	3 are 90 ca	R.D. Euro: 5,04	R.A. Euro: 2,72
E_07	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	723	MOD. 26	SEMINATIVO	80 are 00 ca	Euro: 53,71	Euro: 35,12
				13	723		ULIVETO	89 are 00 ca	Euro: 55,16	Euro: 32,18
E_08	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	112	MOD. 26	SEMINATIVO	96 are 00 ca	Euro: 64,45	Euro: 42,14
				13	112		SEM. ARB.	22 are 45 ca	Euro: 11,59	Euro: 8,70
E_09	T	Proprieta' per 1000/1000	MONTESILVANO (PE)	13	113		AREA RUR.	01 are 00 ca	Euro: ---	Euro: ---

**Titolarità catastale:**

Denominazione: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

### 14.3. Valutazione estimativa.

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 degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L' Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, e le possibilità realizzative generali.

Gli immobili sono collocati in buona posizione territoriale, nella zona collinare di Montesilvano (PE).

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, sono stati determinati i seguenti prezzi.

			Dati catastali								
	Comune	Ubicazione	Descrizione	Cat.	Fogl.	P.IIa	sub	categ.	sup. (mq)	€/mq	Valutazione
E_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	108	---	seminativo	490	€ 40,00	€ 19.600,00
E_02	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	124	---	seminativo	8.340	€ 40,00	€ 333.600,00
E_03	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	219	---	bosco m.	460	€ 40,00	€ 18.400,00
E_04	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	232	AA	seminativo	3.100	€ 40,00	€ 124.000,00
					13	232	AB	vigneto	640	€ 40,00	€ 25.600,00
E_05	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	326	---	seminativo	13.660	€ 40,00	€ 546.400,00
E_06	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	660	---	vigneto	390	€ 40,00	€ 15.600,00
E_07	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	723	AA	seminativo	8.000	€ 40,00	€ 320.000,00
					13	723	AB	uliveto	8.900	€ 40,00	€ 356.000,00
E_08	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	112	AA	seminativo	9.600	€ 40,00	€ 384.000,00
					13	112	AB	sem. arb.	2.245	€ 40,00	€ 89.800,00
E_09	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	113	---	area rur.	100	€ 40,00	€ 4.000,00
<b>Totale</b>									<b>55.925</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 2.237.000,00</b>

Valore totale dell'area edificabile (di cui ai beni dal punto E\_01 al punto E\_09)  
**€ 2.237.000,00**

## 15. Riepilogo delle valutazioni immobiliari:

Nel presente capitolo vengono riassunte tutte le valutazioni formulate dal sottoscritto CTU, distinte per ogni singolo soggetto titolare, relativamente ai beni di cui al C.P. 22/2017 RCP.

Viene altresì fornita la comparazione con la valutazione formulata dal CTP arch. Valentini, rispetto alla quale si rileva che per il bene di cui al punto E\_04, terreno di proprietà della [REDACTED] Foglio 13 Particella 232, lo stesso perito, ha erroneamente indicato la superficie catastale in mq 734, mentre la superficie esatta è di mq 7.340, con una conseguente diminuzione del suo valore di stima (pari ad € 151.470,00).

Altresì sono state rilevate ulteriori incongruenze relative alle valutazioni delle unità immobiliari in corso di costruzione, in Loreto Aprutino (Immobili A\_21 e A\_22).

Pertanto alla fine della presente disamina, si dichiara che le valutazioni del CTP possono ritenersi comunque congrue, considerando la generalità dei beni, in quanto

sebbene siano state rilevate le suddette incongruenze, le stesse non incidono sul valore complessivo dei beni offerti in garanzia.



**A\_Beni Immobili**

N° imm.	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali						sup. (mq)	Valutazione del CTU	Valutazione del CTP
				Cat.	Fg	P.IIa	sub.	categ.				
A_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Opificio	F	13	1363		D/1		220	€ 220.000,00	€ 261.250,00
A_02	Montesilvano	C.so Umberto I	Locale commerciale P.T.+ P.I. (locato)	F	3	1055	9	C/1		71	€ 131.350,00	€ 125.244,00
A_03	Montesilvano	C.so Umberto I	Autorimessa al P. Interrato	F	3	1055	63	C/6		37	€ 25.900,00	€ 17.622,36
A_04	Montesilvano	C.so Umberto I	Appartamento P. 5°	F	3	1055	93	A/2		132	€ 158.400,00	€ 160.300,80
A_05	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Ufficio P. ammezzato	F	31	192	9	A/2		85	€ 97.750,00	€ 101.755,20
A_06	Montesilvano	C.so Umberto I	Locale commerciale PT+P.I. (non locato)	F	3	186	23	C/1		159	€ 278.250,00	€ 324.576,00
A_07	Montesilvano	C.so Umberto I	Autorimessa al P. Interrato (fuso con sub. 23)	F	3	186	117	C/6		23	€ 16.100,00	€ 12.747,84
A_08	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Area edificabile, con presenza di antica torre di avvistamento diruta.	T	20	1498		sem. arb.		195	€ 7.800,00	€ 14.625,00
A_09	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1637		uliveto		671	€ 26.840,00	€ 50.325,00
A_10	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1639		fabb. diruto		1.630	€ 65.200,00	€ 122.250,00
A_11	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1641		sem. arb.		385	€ 15.400,00	€ 28.875,00
A_12	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1493		area rurale		40	€ 1.600,00	€ 1.000,00
A_13	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1634		uliveto		595	€ 23.800,00	€ 14.875,00
A_14	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	1636		sem. arb.		5.865	€ 234.600,00	€ 146.625,00
A_15	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		Ente urbano residuale su corte condominiale	T	20	1638	1	area urbana		9	0
A_16	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Area edificabile, già oggetto di spianamento e consolidamento, e contestuale demolizione dei ruderi su essa esistenti, ai fini dell'edificazione.	T	20	615		rudere/EU		910	€ 45.500,00	€ 72.800,00
A_17	Loreto Aprut.	Via S. Maria in P.		T	20	54	1	rudere/EU		1.140	€ 57.000,00	€ 91.200,00
A_18	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	46	AA	uliveto		2.875	€ 143.750,00	€ 96.160,00
	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	46	AB	bosco misto		3.320	€ 166.000,00	€ 124.825,00
A_19	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	424		uliveto		387	€ 19.350,00	€ 30.960,00
A_20	Loreto Aprut.	Via Cappuccini		T	20	539		uliveto		103	€ 5.150,00	€ 8.240,00



	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Appartamento, da ultimarsi nelle sole finiture interne	F	20	1817	5	F/3	95	€ 95.000,00	
A_21	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	autorimessa e magazzino da ultimarsi nelle sole finiture interne	F	20	1817	5	F/3	34	€ 21.080,00	€ 34.560,00
A_22	Loreto Aprut.	Via Cappuccini	Autorimessa ultimata	F	20	1817	16	F/3	24	€ 15.600,00	€ 17.556,00

#### B\_Beni Immobili [REDACTED] (beni personali)

N° imm.	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	Valutazione del CTU	Valutazione del CTP
				Cat.	Fg	P.IIa	sub.	categ.			
B_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	15	70	---	ULIVETO	2.280	€ 91.200,00	
B_02	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	15	1694	---	ULIVETO	16.303	€ 652.120,00	
B_03	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	15	1695	---	ULIVETO	337	€ 13.480,00	€ 756.800,00

#### C\_Beni Immobili [REDACTED] (beni personali, nuda proprietà per 1/1)

\*valore finale determinato dall'intero meno il valore dell'usufrutto pari al 10%

N° imm.	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	Valutazione del CTU	Valutazione del CTP
				Cat.	Fg	P.IIa	sub.	categ.			
C_01	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 3°	F	31	192	18	A/2	112	€ 136.080,00	€ 110.850,90
C_02	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	autorimessa P.T.	F	31	192	25	C/6	11	€ 5.445,00	€ 6.256,40

#### D\_Beni Immobili [REDACTED] (beni personali, nuda proprietà per 1/1)

\*valore finale determinato dall'intero meno il valore dell'usufrutto pari al 10%

N° imm.	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	Valutazione del CTU	Valutazione del CTP
				Cat.	Fg	P.IIa	sub.	categ.			
D_01	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 1°	F	31	192	10	A/2	125	€ 146.250,00	€ 134.300,00
D_02	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 2°	F	31	192	13	A/2	125	€ 149.062,50	€ 135.880,00
D_03	Montesilvano	Via Cerrano n. 21	Appartamento Piano 2°	F	31	192	15	A/2	112	€ 133.560,00	€ 121.266,88

#### E\_Beni Immobili [REDACTED] (oggetto di vincolo di destinazione)

art. 26 Zona F6 - Attrezzature sport e turismo - Quadrante Q.4.2.

N° imm.	Comune	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali					sup. (mq)	Valutazione del CTU	Valutazione del CTP
				Cat.	Fg	P.IIa	sub.	categ.			

Tribunale di Pescara : CONCORDATO PREVENTIVO : [REDACTED] n° 22/2017 R.C.P. -

G.D. Dott.ssa F. Colantonio - Commissario Giudiziale; Avv. S. Di Filippo - Stima BENI IMMOBILI. Perito : Dott. Arch. F. Donatelli -

Pagina 50 di 51

E_01	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	108	---	seminativo	490	€ 19.600,00	€ 22.050,00
E_02	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	124	---	seminativo	8.340	€ 333.600,00	€ 375.300,00
E_03	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	219	---	bosco m.	460	€ 18.400,00	€ 20.700,00
E_04	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	232	AA	seminativo	3.100	€ 124.000,00	
					13	232	AB	vigneto	640	€ 25.600,00	
E_05	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	326	---	seminativo	13.660	€ 546.400,00	€ 614.700,00
E_06	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	660	---	vigneto	390	€ 15.600,00	€ 17.550,00
E_07	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	723	AA	seminativo	8.000	€ 320.000,00	
					13	723	AB	uliveto	8.900	€ 356.000,00	
E_08	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	112	AA	seminativo	9.600	€ 384.000,00	
					13	112	AB	sem. arb.	2.245	€ 89.800,00	
E_09	Montesilvano	C.da S. Antonio	Terreno edificabile	T	13	113	---	area rur.	100	€ 4.000,00	€ 4.500,00

	Valutazione del CTU	Valutazione del CTP
<b>Totali €</b>	<b>5.435.617,50</b>	<b>5.489.601,38</b>

## 16. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 03

<b>Allegato n° 1 :</b>	Nomina di Perito dell'11.06.2019
<b>Allegato n° 2 :</b>	Documentazione catastale VISURE immobili
<b>Allegato n° 3 :</b>	Documentazione catastale PLANIMETRIE immobili

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

Pescara, li **19 Luglio 2019**

DONATELLI FABRIZIO  
ORDINE ARCHITETTI PPC PROV. PESCARA/800205306E  
architetto  
24.07.2019 09:46:12 UTC

Con osservanza  
Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

