

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Tecnico estimatore:** Arch. Giusti Domenico  
Via Nazionale Adriatica Nord n.355  
65124 Pescara

**OGGETTO:** Perizia di stima di beni mobili ed immobili  
di cui al fallimento dell'Impresa di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] anno 2023 della  
Sezione fallimentare del Tribunale di Pescara.

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Federica Colantonio

**Curatore:** Dott.ssa Daniela Delle Fave  
f4.2023pescara@pec fallimenti.it



Indice

**Introduzione**

**3**

**Parte I – Descrizione, identificazione e consistenze beni immobili oltre che beni mobili.**

1. Descrizione ed identificazione
2. Consistenze

**4**

4

22

**Parte II - Processo di valutazione**

**24**

1. Scopo della stima e metodo estimativo adottato
2. Elementi di confronto
3. Stima degli immobili

24

25

27

**Parte III - Allegati**

**29**

1. Allegati

29



## Introduzione

Io sottoscritto Arch. Domenico Giusti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pescara al n° 764, con studio professionale in Pescara alla Via Nazionale Adriatica Nord n.355, a seguito dell'autorizzazione del Giudice Dott.ssa Domenica Capezzerà del 07.06.2023, su richiesta del Curatore Dott.ssa Daniela Delle Fave del 30.05.2023, redigo la presente perizia di stima dei beni mobili ed immobili di cui al fallimento

[REDACTED] della Sezione fallimentare del Tribunale di Pescara, quale aggiornamento della perizia già depositata in data 22/09/2023. Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto si è basato su notizie e fatti riportati negli atti del procedimento, su documentazioni assunte presso pubblici uffici, nonché sui riscontri effettuati in situ.

L'incarico affidato concerne la stima del compendio immobiliare di seguito riportato nell'elenco letterale:

### PER LA SOCIETA' FALLITA

- a) piena proprietà capannone Categoria D/8 modulo G9 sito in Città Sant'Angelo (PE), Strada Lungofino, snc – catastalmente distinto al Foglio di Mappa n.41 del Comune di Città Sant'Angelo (PE), Particella n.557, Sub n.7;
- b) piena proprietà appartamento Categoria A/3 sito in Montesilvano (PE), corso Umberto I, 379 – catastalmente distinto al Foglio di Mappa n.7 del Comune di Montesilvano (PE), Particella n.557, Sub n.7;
- c) piena proprietà appartamento Categoria A/3 sito in Montesilvano (PE), corso Umberto I, 379 – catastalmente distinto al Foglio di Mappa n.7 del Comune di Montesilvano (PE), Particella n.557, Sub n.14;
- d) piena proprietà area urbana Categoria F/1 sita in Pescara, Via Caboto, snc – catastalmente distinto al Foglio di Mappa n.25 del Comune di Pescara, Particella n.155, Sub n.19;
- e) piena proprietà n.2 terreni in Montesilvano (PE), categoria seminativo – catastalmente distinti al Foglio di Mappa n.7 del Comune di Montesilvano, Particelle n.843 e n.845;

### PER I SOCI FALLITI

- f) proprietà per 22,22% capannone categoria D/1 sito in Cappelle sul Tavo (PE), Via Michelangelo, snc – catastalmente distinto al Foglio di Mappa n.2 del Comune di Cappelle sul Tavo (PE), Particella n.1295;
- g) piena proprietà terreno in Montesilvano (PE), categoria uliveto – catastalmente distinti al Foglio di Mappa n.17 del Comune di Montesilvano (PE), Particelle n.1353 e n.1354.

L'incarico, inoltre, concerne la stima del complesso di beni, macchinari ed attrezzature, oltre che mobili e macchine d'ufficio, rinvenuti nei luoghi d'attività [Lettera h)]

*La stima viene effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da pesi, servitù e vincoli, che siano muniti di tutte autorizzazioni urbanistiche, edilizie, sanitarie e di sicurezza richiesta dalla vigente normativa.*

## Parte I – Descrizione, identificazione e consistenze beni immobili oltre che beni mobili.

### 1. Descrizione ed identificazione

#### Lettera a)

L'unità immobiliare è una porzione di un capannone industriale sito all'interno del centro commerciale all'ingrosso "Ibisco" ubicato nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) a breve distanza dal centro commerciale al dettaglio "Village" e dal casello Pescara Nord - Città Sant'Angelo dell'autostrada A/14.



*La porzione di capannone industriale – fronte strada*

Sebbene detti complessi commerciali ricadano in una zona extraurbana a vocazione prevalentemente agricola, si osserva una discreta dinamica di mercato per le unità immobiliari appartenenti ai suddetti centri commerciali.

È censita al Catasto Urbano del Comune di Città Sant'Angelo (PE) al Foglio di Mappa n.41, Particella 557, Subalterno 7.

Dall'esame della documentazione catastale reperita (denuncia Docfa al Prot. n.PE0177325 del 30.05.2011) si evince che l'edificio è stato costruito nell'anno 2006 e ristrutturato totalmente nell'anno 2011.

Le strutture portanti verticali sono in muratura e cemento armato, la copertura a terrazza non praticabile, le tamponature in muratura e pannelli prefabbricati, la pavimentazione prevalente di tipo industriale, le finiture esterne prevalentemente in pannelli prefabbricati ed i serramenti esterni in alluminio.

L'Unità Immobiliare si compone da una zona di altezza pari ad 8 metri a destinazione produttivo/commerciale ed una zona soppalcata di altezza pari a 4,40 metri al piano terra (ad uso spogliatoi, servizi e riposo) e 3,30 metri al piano superiore, con utilizzo pertinenziale, accessibile da una scala interna.

Completano l'immobile due aree pertinenziali esterne, recintate, ad uso esclusivo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

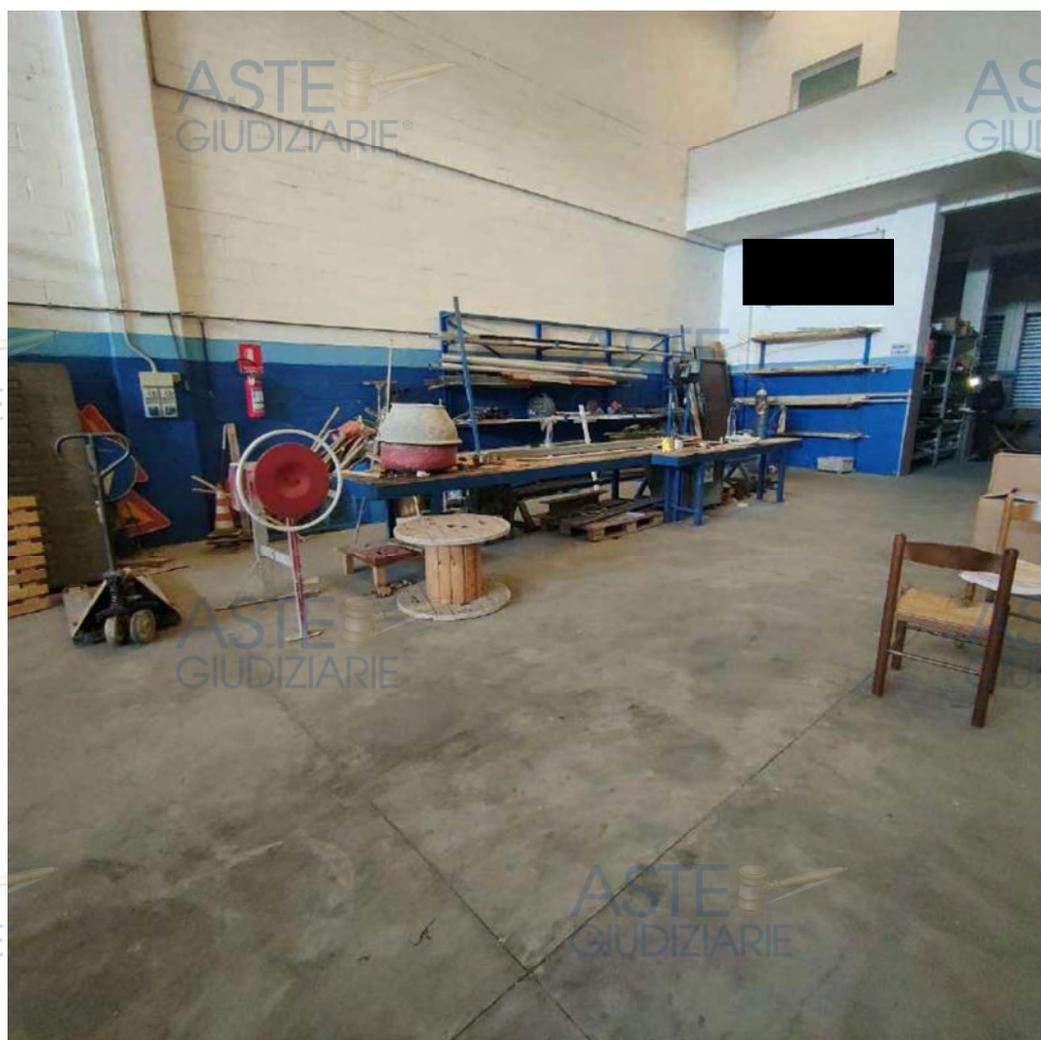


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*La porzione di capannone industriale – fronte strada posteriore*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*La porzione di capannone industriale – interno al piano terra*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



*La porzione di capannone industriale – gli spazi pertinenti al piano soppalco*

ASTE  
GIUDIZIARIE



*La porzione di capannone industriale – gli spazi pertinenti al piano soppalco*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Lettere b), c) ed e)**

Le Unità Immobiliari Urbane di cui alle **Lettere b) e c)** costituiscono l'intero primo piano di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra prospiciente Corso Umberto I all'altezza del civico 337 (anziché 379 come nomina in qualità di esperto estimatore dello scrivente) del Comune di Montesilvano (PE), in zona totalmente antropizzata.



*Le due unità immobiliari al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE)*

Il fabbricato ricade nella zona omogenea semicentrale C1 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara, al confine con la zona omogenea semicentrale C2 e vicino alla zona omogenea periferica D1.

Dall'esame della documentazione catastale reperita (denuncia Docfa al Prot. n. PE0021684 del 07.02.2002) si evince che l'edificio è stato costruito nell'anno 1973.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante, la copertura è in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile, le prese elettriche mancano della messa a terra, le finiture esterne sono in parte ad intonaco ed in parte al grezzo ed i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo.

Dagli atti depositati in Catasto risulta che l'unità immobiliare identificata con la **Lettera b)**, censita al Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa n.7, Particella 262, Subalterno 14, del Comune di Montesilvano (PE), è costituita da tre vani comunicanti tra loro e non disimpegnati, un ingresso ed un bagno, alcuni ambienti hanno un'altezza di 3,00 mt altri di 3,50 mt.

Completa l'abitazione un ampio terrazzo.  
Non è stato possibile accedervi all'interno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Alcune viste esterne dell'unità immobiliare al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE) – Sub n.14

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Alcune viste esterne dell'unità immobiliare al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE) – Sub n.14

L'unità immobiliare identificata con la **Lettera c)**, censita al Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa n.7, Particella 262, Subalterno n.5, del Comune di Montesilvano (PE), è costituita da due vani disimpegnati da un vano con funzione di ingresso e soggiorno, ed un bagno accessibile dalla camera da letto.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza variabile tra i 3,00 ed i 4,17 mt.

La scala di accesso è al grezzo.

In occasione del sopralluogo svolto all'interno dei locali s'è rilevato un diffuso stato fessurativo, l'assenza dell'impianto di riscaldamento ed un livello di rifiniture modesto ove non carente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Alcune viste dell'unità immobiliare al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE) – Sub n.5



Alcune viste dell'unità immobiliare al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE) – Sub n.5

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Alcune viste dell'unità immobiliare al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE) – Sub n.5*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Alcune viste dell'unità immobiliare al 1°P di Corso Umberto I in Montesilvano (PE) – Sub n.5*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le unità immobiliari identificate con la **Lettera e)**, sono due aree pertinenziali esterne del fabbricato cui appartengono le unità immobiliari urbane individuate con le **Lettere b) e c)**. Dette aree sono censite al Catasto Terreni, Foglio di Mappa n.7, Particella n.843 e Particella n.845 del Comune di Montesilvano (PE).

Si segnala che anche le aree di cui alla **Lettera e)** dovrebbero essere censite al Catasto Fabbricati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Le aree pertinenziali alle unità immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lettera d)**

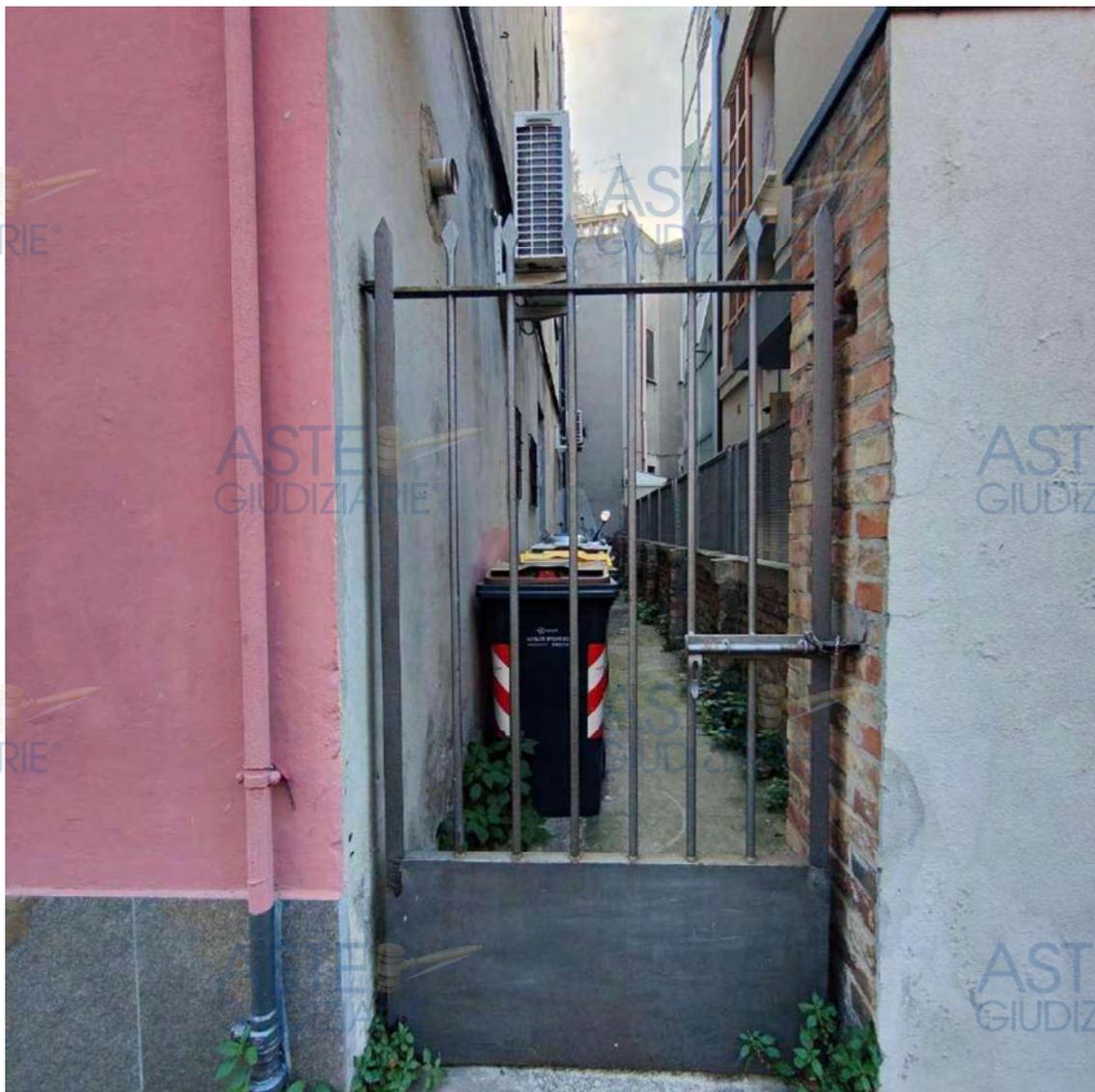
L'Unità Immobiliare Urbana di cui alla **Lettera d)**, è una porzione residuale dell'area pertinenziale esterna di un fabbricato costituito da quattro livelli fuori terra, prospiciente Via Caboto all'altezza del civico 80 del Comune di Pescara, ricadente nel quartiere Portanuova.

È censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara, al Foglio di Mappa n.25, Particella n.155, Subalterno n.19.

Ha forma stretta e lunga e vi si affacciano alcune finestre del fabbricato confinante.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*La porzione residuale del Subalterno n.19*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lettera f)**

L'Unità Immobiliare Urbana di cui alla **Lettera f)**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cappelle sul Tavo (PE), al Foglio di Mappa n.2, Particella n.1295, è costituita da un fondo ricadente nella zona di PRG a destinazione agricola normale ed è ubicata a Nord-Ovest del centro urbano.

In occasione del sopralluogo effettuato è stata rilevata l'esistenza di una tettoia in buono stato di altezza circa 4 mt con pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

Il lotto è dotato di recinzione con un cancello di accesso ed è pavimentato con un battuto in calcestruzzo per circa un terzo della sua estensione.

L'accesso è garantito da una strada interpoderale in terra battuta.



La tettoia all'interno del lotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



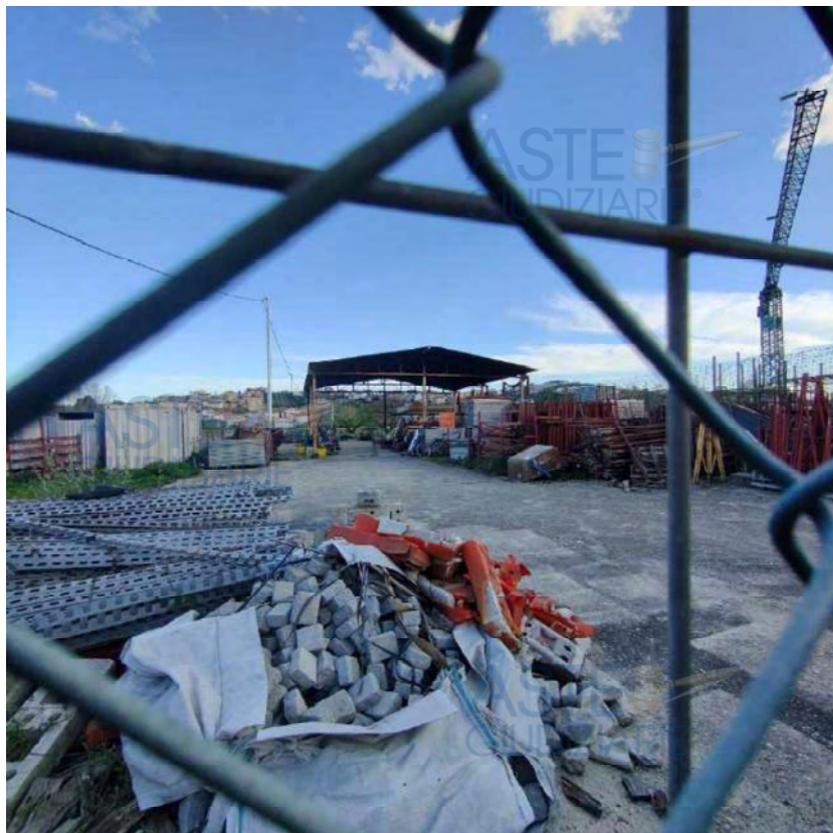
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® *La recinzione del lotto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Vista all'interno del lotto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lettera g)**

Le Unità Immobiliari Urbane di cui alla **Lettera g)** sono censite al Catasto Terreni del Comune di Montesilvano (PE) al Foglio di Mappa n.17, Particella n.1353 e n.1354.

Dall'analisi delle destinazioni d'uso previste dal vigente strumento urbanistico del Comune di Montesilvano (PE), la Particella n.1353 risulta ricadere per il 26,6% (346 mq) in zona omogenea E1 del PRG – “Attività agricole” – (Art.55 delle NTA) e per il 73,4% (954 mq) in zona omogenea E4 del PRG – “Zone periferiche - case sparse” (Art.58 delle NTA).

Di contro la Particella n.1354 (300 mq) ricade interamente in zona omogenea E1 del PRG – “Attività agricole” (Art.55 delle NTA).

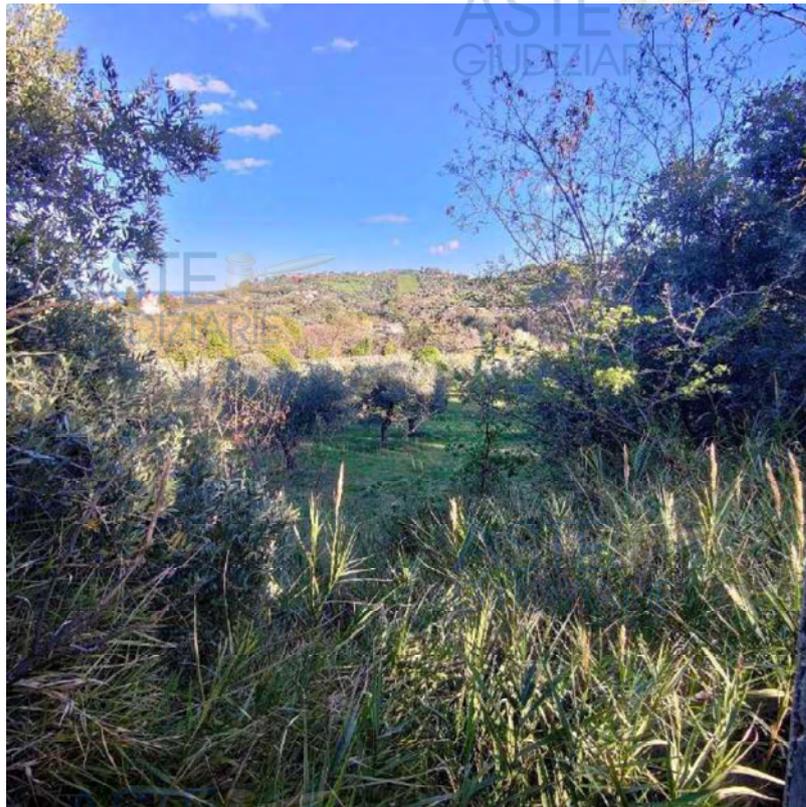
Nelle porzioni ricadenti in zona E1 è possibile realizzare nuove costruzioni residenziali su lotti di estensione superiore a 10.000 mq e l'indice edificatorio residenziale è pari a 0,03 mc/mq.

Nelle porzioni ricadenti in zona E4 è possibile realizzare nuove costruzioni residenziali su lotti liberi minimi di 1.000mq con un indice di fabbricabilità pari a 0,3 mc/mq.



*La viabilità d'accesso al lotto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Alcune viste del lotto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Alcune viste del lotto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lettera h)**

È stato fornito al sottoscritto l'inventario dei beni mobili oggetto di stima.

Categoria Mobili	Descrizione	Quantità	Valore	Stima	Altri beni (beni)		
00	00007 CARRELLI ELEVATORE CEEAD CHIN CARICA BATTERIA	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00010 INTINGITRICE PER MALTA BUNNEN M	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00011 SALDATRICE	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00012 GRU A TORRE COMPACTO H. 1800	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00013 SEGA CIRCULARE	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00014 SERBATOIO TANK FUEL 2000LT	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00015 CERCHIE CEE M.M.POSE	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00016 POMPARELLI M.M.POSE P2K	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00017 TAGLIERINA A FILLO CALDO PER PANNELLI ISOLANTI	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00018 PLINTER HP DECORSET 200 42 PINK	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00019 SCARPALETTA METALLICA PER COPRIMANO	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00020 SCARPALETTA PER DINTA TUBO INACCIAVATI	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00021 TRAVI DOLIA PER CARPENTERIA VARIE LUNGHEZZE	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00022 MOVIMENTO FISSO E GIREVOLI PER TUBE E GIUNTI	1500	0,00	0	1500	0,00	Altri beni (beni)
00	00023 GIULIARE PER PAVIMENTO	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00024 ELEMENTI DI PROTEZIONE	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00025 SERBIE E BASTETTE BRONZIE PER PAVIMENTO	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00026 STAFFE PER PANNELLI HESD	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00027 IVECO DAILY DELIVERY	1	0,00	0	1	0,00	Mobili registrati
00	00028 MINI PALA MESSERSI	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (beni)
00	00029 MERILE DA UNIFICI	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (complesso di beni)
00	00030 ATTREZZATURE DA UFFICIO	1	0,00	0	1	0,00	Altri beni (complesso di beni)
	Sub-Totale		0,00	0,00		0,00	
	TOTALE GENERALE		0,00	0,00		0,00	

Da tale elenco NON dovevano essere presi in considerazione la "mini pala Messersì" ed il furgono "Iveco Daily [REDACTED]", in quanto a seguito dell'esecutività dello stato passivo rivendiche del 14/09/2023, gli stessi sono stati riconsegnati in data 01/12/2023.

I beni di cui all'inventario dovevano essere presenti all'interno delle unità immobiliari in precedenza descritte.

Si allegano alcuni scatti fotografici attestanti quanto rinvenuto nei luoghi periziati.



Beni mobili presenti nei luoghi di perizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



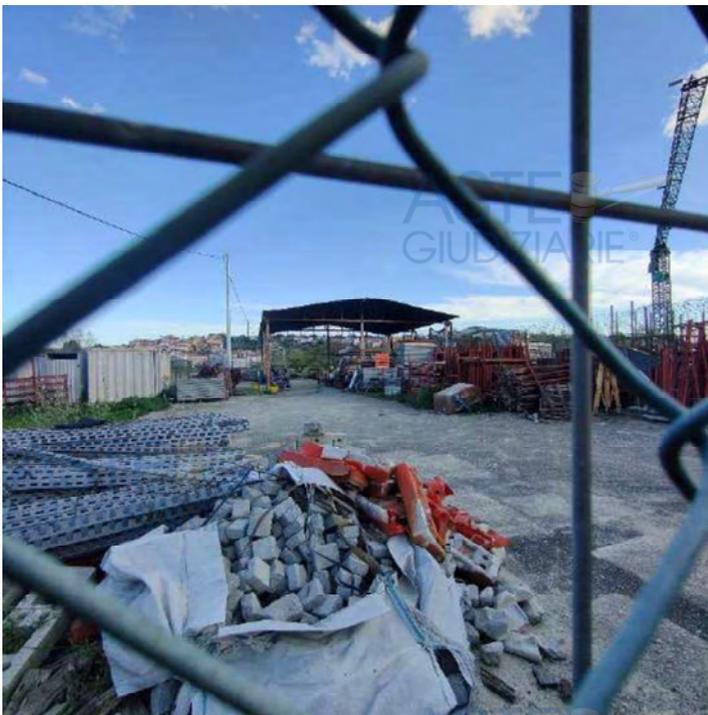
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® Beni mobili presenti nei luoghi di perizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® Beni mobili presenti nei luoghi di perizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

***N.B.: La gru a torre sullo sfondo è all'interno di un lotto limitrofo non facente parte di quelli oggetto della presente Procedura***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

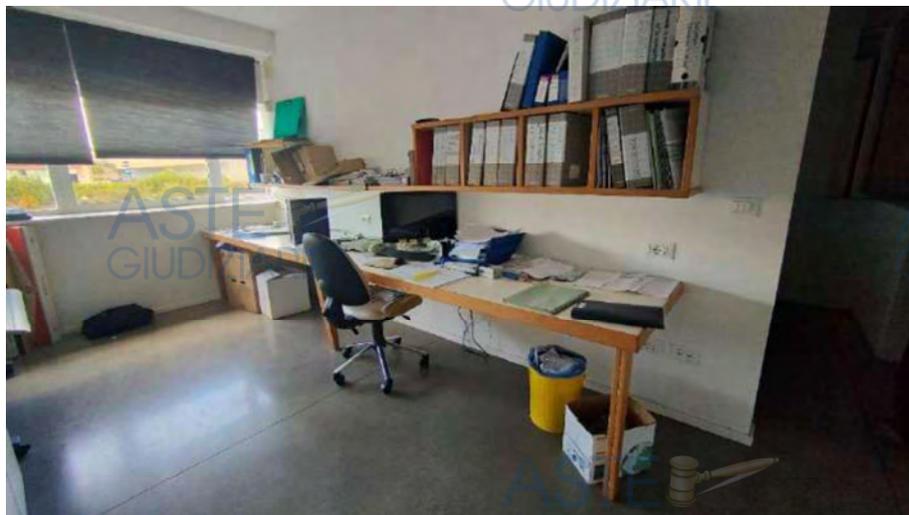
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Beni mobili presenti nei luoghi di perizia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. Consistenze

Per le Unità Immobiliari Urbane è stata calcolata la superficie lorda ragguagliata intesa come superficie lorda (ossia calcolata al lordo delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzzeria delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altre proprietà), adottando i criteri di cui al D.P.R. 138/1998.

### Lettera a)

Trattasi di Unità Immobiliare Urbana le cui consistenze e destinazioni sono così suddivise tra i vari piani:

- piano terra con destinazione d'uso commerciale di 482,00mq lordi di altezza variabile (4,40mt e 8,00mt), coefficiente di ragguaglio 1,00, con superficie lorda ragguagliata pari a 482,00mq;
- piano primo soppalcato, con destinazione d'uso rilevata in sede di sopralluogo, di 128,00mq lordi di altezza 3,30mt, coefficiente di ragguaglio 1, con superficie lorda ragguagliata pari a 128,00mq;
- piano terra con destinazione d'uso area esterna esclusiva di 555,00mq lordi, coefficiente di ragguaglio 0,20, con superficie lorda ragguagliata pari a 111,00mq.

Per quanto sopra l'Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al Foglio di Mappa n.41, Particella n.557, Subalterno n.7 ha una superficie lorda ragguagliata pari a 721,00mq.

### Lettera b)

Trattasi di Unità Immobiliare Urbana a destinazione abitativa ubicata al piano primo composta da:

- una superficie coperta di 92,00mq lordi di altezza variabile (3,00mt e 3,50mt), coefficiente di ragguaglio 1,00, con superficie lorda ragguagliata pari a 92,00mq;
- un terrazzo scoperto di 50,00mq lordi, coefficiente di ragguaglio 0,20, con superficie lorda ragguagliata pari a 10,00mq;

Per quanto sopra l'Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano al Foglio di Mappa n.7, Particella n.262, Subalterno n.14 ha una superficie lorda ragguagliata pari a 102,00mq.

### Lettera c)

Trattasi di Unità Immobiliare Urbana a destinazione abitativa ubicata al piano primo composta da:

- una superficie coperta di 40,00mq lordi con altezza variabile tra i 3,00mt ed oi 4,17mt, coefficiente di ragguaglio 1,00, con superficie lorda ragguagliata pari a 40,00mq;

Per quanto sopra l'Unità Immobiliare Urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al Foglio di Mappa n.7, Particella n.262, Subalterno n.5 ha una superficie lorda ragguagliata pari a 40,00mq.

### Lettera d)

Trattasi di una Particella allibrata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara al Foglio di Mappa n.25, Particella n.155, Subalterno n.19 con categoria F/1 – area urbana, di superficie pari a 10,00mq.



#### **Lettera e)**

Trattasi di due Particelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Montesilvano, al Foglio di Mappa n.7:

- la Particella n.843 è censita con qualità seminativo di 2<sup>a</sup> classe e superficie pari a 17 mq;
- la Particella n.845 è censita con qualità seminativo di 2<sup>a</sup> classe e superficie pari a 8 mq.

#### **Lettera f)**

Trattasi di un fondo con sovrastate una tettoia aperta di altezza circa 4 mt di superficie coperta pari a circa 100,00mq.

Il fondo censito al catasto Fabbricati del Comune di Cappelle sul Tavo, al Foglio di Mappa n.2, Particella n.1295 ha una superficie pari a 2.000,00mq e ricade in zona agricola normale.

#### **Lettera g)**

Trattasi di due particelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Montesilvano, al Foglio di Mappa n.17:

- la Particella n.1353 ricade per 346,00mq in zona E1 (agricola) del vigente PRG del Comune di Montesilvano e per 954,00mq in zona E4 (case sparse) sempre dello stesso PRG.
- la Particella n.1354 ricade per l'intera superficie pari a 300,00mq in zona E1 (agricola) del vigente PRG del Comune di Montesilvano.

#### **Lettera h)**

Trattasi di beni mobili, attrezzature e macchinari oltre mobilio d'ufficio. L'inventario fornito al sottoscritto non è fedele della situazione rinvenuta.



### **1. Scopo della stima e metodo estimativo adottato**

Considerato che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima, prima di procedere alla formulazione di ogni perizia di stima è prioritario individuare il corretto aspetto economico da valutare.

Il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione.

Il criterio di valutazione che si ritiene più rispondente allo scopo della presente stima, finalizzato ad individuare il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili presi in considerazione, è quello a "valore di mercato".

I valori sono da ricercare con procedimento diretto basato sulla comparazione di prezzi storici o di precedenti valutazioni di beni simili.

Accertato che nella zona ove sono ubicati i beni da valutare e nelle zone limitrofe esistono immobili simili o assimilabili di cui sono conosciuti i valori di mercato, si procede alla valutazione assumendo il metro-quadrato di superficie lorda ragguagliata quale parametro tecnico di riferimento.

Ai valori unitari degli immobili di confronto sono state apportate aggiunte o detrazioni mediante coefficienti di omogeneizzazione basati sul confronto delle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame rispetto a quelli presi a paragone ed influenti sul valore.

## 2. Elementi di confronto

Sono state eseguite approfondite indagini di mercato tese ad individuare immobili comparabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e che siano stati oggetto di compravendita nel recente passato. Le risultanze di tali indagini sono riportate nel seguito:

### Lettera a)

- compravendita di una Unità Immobiliare Urbana dislocata tra i piani terra e primo soppalcato, con pertinenze esterne esclusive, ubicata nel medesimo centro commerciale ██████ cui appartiene l'immobile da stimare, stipulata con atto per notar Ambrosini Andrea repertorio 19945/11137 di Ottobre 2019. Il prezzo riportato in atto è pari ad € 290.000,00 per una superficie lorda ragguagliata pari a 751,00mq ed un prezzo unitario pari ad €/mq 386,15;
- compravendita di una Unità Immobiliare Urbana dislocata tra i piani terra e primo soppalcato, con pertinenze esterne esclusive, ubicata nel medesimo centro commerciale "Ibisco" cui appartiene l'immobile da stimare, stipulata con atto per notar D'Aurelio Fabio repertorio 33/24 di Novembre 2018. Il prezzo riportato in atto è pari ad € 350.000,00 per una superficie lorda ragguagliata pari a 866,00mq ed un prezzo unitario pari ad €/mq 404,16.
- L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce un range di valori di mercato per i capannoni ubicati nella zona omogenea R1 del Comune di Città Sant'Angelo, ove ricade l'immobile da stimare, in stato conservativo normale, compreso tra 260,00 €/mq e 520,00 €/mq.

### Lettera b) e c)

- Il quadro sinottico allegato alla presente relazione di stima sotto la lettera A riporta le Unità Immobiliari Urbane oggetto di compravendita nel corrente anno che sono risultate comparabili con gli immobili da stimare.
- L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce un range di valori di mercato per le abitazioni di tipo economico ubicate nella zona omogenea C1 del Comune di Montesilvano, ove ricade l'immobile da stimare, in stato conservativo normale, compreso tra 920,00 €/mq e 1.350,00 €/mq.

### Lettera f)

Non essendoci una significativa numerosità di compravendite di tettoie e manufatti comparabili con quelli che insistono sul terreno indicato con la **Lettera f)** dell'elenco, si assume come segmento immobiliare di riferimento quello dei terreni agricoli. Sono disponibili i valori agricoli medi della provincia di Pescara – anno 2019, pubblicati dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il comune di Cappelle sul Tavo rientra nella Regione agraria n°6 denominata "colline litoranee di Pescara" dove:

- il valore agricolo della coltura seminativo è pari a 18.940,00 €/Ha.

### Lettera g)

Per le porzioni ricadenti nella zona E4 del PRG si assume come segmento immobiliare di riferimento quello dei suoli edificabili di comparabile potenzialità (compravendita RP4432 del 15.04.2022 per notar Amicarelli Erminia, prezzo € 15.000,00 per una superficie di 730 mq ed un prezzo unitario pari ad €/mq 20,55).

Per le porzioni ricadenti nella zona E1 del PRG si assume come segmento immobiliare di riferimento quello dei terreni agricoli:



- compravendita di appezzamento di terreno agricolo, ricadente in zona E1 del PRG, RP 7974 del 22.07.2021 per notar Marco Faieta, prezzo € 8.000,00 per una superficie di 2.349,00mq ed un prezzo unitario pari ad €/mq 3,40;
- compravendita di appezzamento di terreno agricolo, ricadente in zona E1 del PRG, RP 12211 del 25.10.2022 per notar Marco Faieta, prezzo € 8.000,00 per una superficie di 1.945,00mq ed un prezzo unitario pari ad €/mq 4,11;
- valori agricoli medi della provincia di Pescara – anno 2019, pubblicati dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. Il comune di Montesilvano rientra nella Regione agraria n°6 denominata “colline litoranee di Pescara” dove il valore agricolo medio della coltura uliveto è pari a 28.740,00 €/Ha.



### 3. Stima degli immobili

In un processo estimativo immobiliare vengono individuati i più probabili valori di mercato sulla base di comparazioni di immobili il cui prezzo di transazione è noto ma al tempo stesso irripetibile in quanto affetto da fattori oggettivi e soggettivi.

Pertanto, la stima di un immobile, per quanto attendibile, ha un'alea di variabilità di  $\pm 15\%$  in quanto trattasi di valori previsionali.

In base al processo estimale illustrato nei precedenti paragrafi si riportano nel seguito i più probabili valori di mercato degli immobili trattati nella presente relazione.

#### Lettera a)

A seguito di indagini di mercato sono state rinvenute diverse compravendite inerenti Unità Immobiliari Urbane ubicate nello stesso centro commerciale dell'immobile da stimare.

Al fine di evitare errori indotti dall'attualizzazione dei prezzi sono state prese in considerazione esclusivamente le transazioni dell'ultimo quinquennio, pertanto, non è stato necessario apportarne correzioni.

Per quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del capannone di Categoria D/8 modulo G9 sito in Città Sant'Angelo, Strada Lungofino, snc è pari ad **€ 285.000,00** in cifra tonda, calcolato come prodotto del valore unitario di mercato normalizzato medio delle citate compravendite (€/mq 386,15+ €/mq 404,16) /2 = €/mq 395,15 per la consistenza ragguagliata pari a 721,00mq.

#### Lettera b)

Al fine di evitare errori indotti dall'attualizzazione dei prezzi sono state prese in considerazione esclusivamente le transazioni effettuate nell'ultimo anno trascorso (2023). Dopo aver applicato opportuni coefficienti per omogeneizzare le caratteristiche più significative per la formazione del prezzo, è stato calcolato un valore di mercato medio pari ad euro 1.100,00 €/mq lordo ragguagliato (vedasi allegato B).

Per quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento di Categoria A/3 sito in Montesilvano, Corso Umberto I, 337 è pari ad **€ 120.000,00** in cifra tonda, calcolato come prodotto del valore unitario di mercato normalizzato medio delle citate compravendite per la consistenza ragguagliata pari a 102,00mq.

#### Lettera c)

Al fine di evitare errori indotti dall'attualizzazione dei prezzi sono state prese in considerazione esclusivamente le transazioni effettuate nell'ultimo anno trascorso (2023). Dopo aver applicato opportuni coefficienti per omogeneizzare le caratteristiche più significative per la formazione del prezzo, è stato calcolato un valore di mercato medio pari ad euro 1.100,00 €/mq lordo ragguagliato (vedasi allegato B).

Per quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento di Categoria A/3 sito in Montesilvano, Corso Umberto I, 337 è pari ad **€ 50.000,00** in cifra tonda, calcolato come prodotto del valore unitario di mercato normalizzato medio delle citate compravendite per la consistenza ragguagliata pari a 40,00mq.

#### Lettera d)

Trattasi di un'area urbana facente parte delle pertinenze esterne di un fabbricato che per consistenza e forma non è possibile utilizzare in modo esclusivo e disgiunto dal fabbricato



stesso, pertanto non ha un valore autonomo, bensì va ad accrescere l'apprezzamento del mercato nei confronti delle Unità Immobiliari Urbane ivi ubicate.

#### Lettera e)

Trattasi di due aree urbane costituenti pertinenze esterne di un fabbricato che per consistenza e forma non è possibile utilizzare in modo esclusivo e disgiunto dal fabbricato stesso, pertanto non hanno un valore autonomo, bensì vanno ad accrescere l'apprezzamento del mercato nei confronti delle Unità Immobiliari Urbane ivi ubicate.

#### Lettera f)

Tenuto conto delle dimensioni, dell'ubicazione, della destinazione agricola, nonché della giacitura del lotto e del manufatto sopra insistente si ritiene congruo adottare un valore di mercato pari a 5,00 €/mq per il terreno ed un costo di costruzione a nuovo deprezzato di 100,00 €/mq per la tettoia.

Pertanto, il più probabile valore di mercato di una quota pari al 22,22% della proprietà del terreno sito in Cappelle sul Tavo, Via Michelangelo, snc su cui insiste una tettoia è:  
 $(2.000 \text{ mq} \times 5,00 \text{ euro/mq} + 100 \text{ mq} \times 100,00 \text{ euro/mq}) \times 0,2222 = \text{€. 4.500,00}$  in cifra tonda.

#### Lettera g)

Tenuto conto delle dimensioni, dell'ubicazione, delle destinazioni e della giacitura del lotto, si ritiene congruo adottare un valore di mercato pari a 5,00 €/mq per la porzione ricadente nella zona E1 del PRG e 20,00 €/mq per la porzione ricadente nella zona E4 del PRG.

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato della piena proprietà del terreno sito in Montesilvano è:

$[(346,00 + 300,00) \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq}] + (954,00 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq}) = \text{€. 3.230,00} + \text{€. 19.080,00} = \text{€. 19.500,00}$  in cifra tonda.

#### Lettera h)

Si ritiene opportuno, vista l'eterogeneità dei beni indicati all'interno dell'inventario consegnato al sottoscritto, ad esclusione della "mini pala Messersi" e del furgone "Iveco Daily DL185SR", in quanto a seguito dell'esecutività dello stato passivo rivendiche del 14/09/2023, gli stessi sono stati riconsegnati in data 01/12/2023, di stimare a corpo l'intero complesso dei beni facenti parte del patrimonio del Debitore.

Il valore stimato è pari ad **€.40.000,00** in cifra tonda.

Pescara 24.05.2024.

Arch. Domenico Giusti

