

TRIBUNALE DI PESCARA

G. D.: Dott. Elio Bongrazio

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° 3660/2000 R.F.:

“... omissis ...”

**RELAZIONE ED ALLEGATI DI
CONSULENZA TECNICA
D’UFFICIO INTEGRATIVA - STIMA
COMPENDIO IMMOBILIARE**

RELAZIONE

*Curatore: Dott. Gabriele Santovito
Consulente tecnico d’Ufficio: Arch. Filippo Saia*

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA - MANDATO..... | 5 |
| 2. OPERAZIONI PERITALI..... | 9 |
| 3. ITER PROCEDIMENTALE D’UFFICIO | 12 |
| 4. DISAMINA DOCUMENTALE | 14 |
| 4.1. RILIEVI ISPETTIVI AUSL - PESCARA | 14 |
| 4.2. ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO..... | 16 |
| 4.3. VERIFICA EVENTUALE SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE | 16 |
| 4.4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE | 18 |
| 4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA..... | 27 |
| 4.6. RISULTANZE IPO-CATASTALI..... | 35 |
| 5. FORMAZIONE DEI LOTTI E RELATIVI CONFINI | 38 |
| 6. CRITERI ESTIMATIVI | 40 |
| LOTTO 1 | 41 |
| 7. DESCRIZIONE LOTTO 1..... | 42 |
| 8. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI LOTTO 1 | 47 |
| 8.1. VERIFICA CATASTALE - LOTTO 1..... | 47 |
| 8.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA - LOTTO 1..... | 48 |
| 9. STIMA LOTTO 1..... | 50 |
| 9.1. CONSISTENZE - LOTTO 1 | 50 |
| 9.2. VALORI DI RIFERIMENTO - LOTTO 1..... | 51 |
| 9.3. VALORI UNITARI MEDI - LOTTO 1..... | 53 |
| 9.4. COEFFICIENTI DI VALORE - LOTTO 1 | 54 |
| 9.5. VALORI DEFINITIVI - LOTTO 1 | 57 |
| LOTTO 2 | 59 |

| | |
|---|--|
| 10. DESCRIZIONE LOTTO 2..... | 60 |
| 11. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI LOTTO 2 | 68 |
| 11.1. VERIFICA CATASTALE - LOTTO 2..... | 68 |
| 11.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA - LOTTO 2..... | 70 |
| 12. STIMA LOTTO 2..... | 72 |
| 12.1. CONSISTENZE - LOTTO 2 | 72 |
| 12.2. VALORI DI RIFERIMENTO - LOTTO 2..... | 73 |
| 12.3. VALORI UNITARI MEDI - LOTTO 2..... | 75 |
| 12.4. COEFFICIENTI DI VALORE - LOTTO 2 | 76 |
| 12.5. VALORI DEFINITIVI - LOTTO 2 | 79 |
| LOTTO 3 | 82 |
| 13. DESCRIZIONE LOTTO 3..... | 83 |
| 14. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI LOTTO 3 | 86 |
| 14.1. VERIFICA CATASTALE - LOTTO 3..... | 86 |
| 14.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA - LOTTO 3..... | 87 |
| 15. STIMA LOTTO 3..... | 88 |
| 15.1. CONSISTENZE - LOTTO 3 | 88 |
| 15.2. VALORI DI RIFERIMENTO - LOTTO 3..... | 88 |
| 15.3. VALORE DEFINITIVO - LOTTO 3 | 89 |
| 16. CONCLUSIONI | 91 |
| 18. INDICE ALLEGATI | 96 |
| ALLEGATI..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |

0%0%0%0%0%0%0%

ILL.MO SIG. GIUDICE
Dott. Elio Bongrazio

PREG.MO CURATORE
Dott. Gabriele Santovito

Il sottoscritto Arch. Filippo Saia, libero professionista con studio in Pescara al Corso Umberto I n° 44 - iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della medesima Provincia al n° 909 ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale Civile di Pescara al n° 1420, nonché Valutatore Certificato ai sensi della norma UNI 11558 al n° 01-IT-6011700034 - quale Consulente tecnico d'Ufficio nel fallimento n° 3660/2000 R.F. del Tribunale di Pescara, a carico di:

“... *omissis* ...”

ad evasione del mandato suppletivo ricevuto, avendo esperito sopralluoghi, verifiche tecniche ed indagini di mercato, nonché acquisito documentazione di interesse, relativamente alla stima del compendio immobiliare di pertinenza della procedura ed alle correlate incombenze funzionali alla vendita, espone in appresso.

%%%%%%%%

1. PREMESSA - MANDATO

Con Sentenza in data **22/9/2000** il Tribunale Civile di Pescara dichiarava “... *il fallimento* “... *omissis* ...” ...”, nominandone G.D. la Dott.ssa Paola Filippi e Curatore il Dott. “... *omissis* ...” (vedasi estratto di sentenza allegata e denominata “**ALL. A**”).

A seguito della originaria nomina del **18/7/2002** quale ausiliare della Curatela lo scrivente - a seguito di articolate attività tecniche correlate al numero ed alla tipologia degli immobili oggetto di procedura, peraltro comprensive delle operazioni di accatastamento *ex novo* di alcune unità immobiliari all’epoca non censite - in data **3/9/2003** depositava presso la competente Cancelleria del Tribunale di Pescara il rapporto di stima del compendio immobiliare oggetto di procedura, esaustivo degli accertamenti richiesti dal mandato ed articolato in tre distinti tomi, corrispondenti ai lotti definiti ai fini della vendita (vedasi copie testate degli elaborati depositati denominate “**ALL. B**”).

Successivamente il sottoscritto veniva nuovamente interessato dal Dott. “... *omissis* ...” - in qualità di nuovo Curatore - al fine di procedere all’aggiornamento del precedente elaborato, giusto riepilogo delle comunicazioni intercorse in appresso (vedasi comunicazioni allegata e denominate “**All. C**”):

- p.e.c. in data **18/4/2019** con la quale il Dott. “... *omissis* ...” significava: “... *Le comunico che, su mia istanza, il Giudice*

Delegato, Dr.ssa Federica Colantonio ha autorizzato la Sua nomina al fine di effettuare un necessario aggiornamento della stima immobiliare da Lei già depositata ...”;

- riscontro dello scrivente a mezzo p.e.c. del **19/4/2019**, con il quale si segnalava al predetto Curatore, a fini di evasione del mandato suppletivo ricevuto, la necessità di disporre “... *di copia integrale della precedente disamina d’Ufficio; di fondo spese, nella verosimile ipotesi di procedere agli aggiornamenti ipo-catastali di rito, oltre alla possibilità di accedere agli immobili ...*”, rimasto a lungo senza esito;
- ulteriore p.e.c. del Curatore in data **22/12/2021** il quale tra l’altro evidenziava “... *di aver inoltrato al Giudice Delegato istanza di autorizzazione al prelievo di un fondo spese ... nonché un sopralluogo presso in pianella per verificare lo stato dei beni immobili, da effettuare appena dopo le festività natalizie ...*”;
- riscontro dello scrivente, a mezzo p.e.c. del **23/12/2021**, con il quale si precisava quanto segue: “... *preso atto della Sua comunicazione a mezzo p.e.c. del 22 c.m. segnalo la necessità di disporre preliminarmente della copia integrale della precedente disamina d’Ufficio (già richiesta con p.e.c. in data 19/4/2019) per poter successivamente effettuare le verifiche di rito presso gli immobili oggetto di procedura. Pertanto, considerati l’imminente periodo festivo*

ed i tempi necessari allo studio della originaria disamina una volta ricevuta, esprimo precauzionale riserva sui tempi prospettati per il sopralluogo da esperire, necessariamente da concordare al termine della preliminare fase di analisi documentale ...”;

- comunicazione dello scrivente a mezzo p.e.c. del **17/2/2022**, con la quale, avendo ricevuto la documentazione richiesta, si rappresentava al Dott. “... omissis ...” quanto segue: “... *avendo proceduto a preliminare disamina della documentazione ricevuta ... segnalo disponibilità ad esperire nei prossimi giorni gli accertamenti di rito presso gli immobili oggetto di procedura, nella data che riterrà di indicarmi. Al proposito, considerata la quantità e qualità di detti immobili - coincidenti con 11 unità immobiliari aventi diverse destinazioni d’uso, oltre terreni pertinenziali e non - rivolgo formale istanza al fine di essere autorizzato ad avvalermi di ausiliare di fiducia ...”;*
- a mezzo p.e.c. dell’**11/7/2022** il Curatore, riscontrando l’illustrata missiva, rappresentava “... *che in riferimento alla sua istanza in cui chiedeva l’autorizzazione servirsi di un ausiliare per effettuare i sopralluoghi, da me girata al G.D., il medesimo ha disposto, al fine di non aggravare la procedura di ulteriori spese, che spieghi questa necessità. Sulla richiesta di esplicita autorizzazione alla consultazione*

della documentazione ipocatastale presso l'Agenzia del Territorio, il G.D. non si è pronunciato. Allego qui di seguito il pronunciamento del G.D. in attesa di una sua risposta. In ogni caso la invito, proseguire le attività in modo da poter terminare prima possibile l'aggiornamento della perizia. ...”;

- con successiva p.e.c. del **12/7/2022** il sottoscritto, oltre a fornire le precisazioni dovute in separato allegato, ribadiva di essere “... *in attesa di indicazioni in ordine alle verifiche da esperire sui luoghi ...*”.

Successivamente, e più precisamente in data **5/9/2022**, il Dott. Gabriele Santovito rappresentava telefonicamente al sottoscritto di essere stato nominato Curatore della procedura che ci occupa in sostituzione del Dott. “... *omissis ...*”, nell’occasione veniva altresì concordata la data di accesso agli immobili in parola, finalizzata alla prosecuzione delle operazioni peritali riepilogativamente illustrate in appresso.

%%%%%%%%

2. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del citato avvicendamento del Curatore, il sottoscritto svolgeva le seguenti operazioni peritali d'Ufficio:

- sopralluogo in data 12/9/2022 presso gli immobili oggetto di procedura, eseguito in presenza:
 - ✓ del Curatore Dott. Gabriele Santovito;
 - ✓ dell'Arch. Pasquale Polidori, quale collaboratore dello scrivente;
 - ✓ del Sig. "... *omissis* ...",nonché del Sig. "... *omissis* ..." che consentiva l'accesso al locale laboratorio (catastalmente al Foglio 36, P.la 575, Sub 8), dove era in corso una attività produttiva; nell'occasione - compatibilmente con l'attività suddetta - si procedeva a generalizzata ispezione dei luoghi, esecuzione di documentazione fotografica e rilievi metrici a campione, nonché ad acquisizione di documentazione di interesse fornita dal Sig. "... *omissis* ..." - ed allegata al verbale di operazioni peritali - rinviando il completamento delle operazioni al giorno 16/9/2022 (vedasi copia verbale allegato e denominato "All. D");
- in data 16/9/2022, in presenza:
 - ✓ dell'Arch. Pasquale Polidori nella citata qualità;
 - ✓ del Sig. "... *omissis* ...",

veniva esperito secondo sopralluogo durante il quale, oltre a terminare le verifiche di rito presso gli immobili oggetto di procedura, venivano acquisite informazioni finalizzate all'accertamento del regime patrimoniale tra i coniugi “... *omissis* ...” (vedasi copia verbale allegato e denominato “**All. E**”);

- sulla scorta delle informazioni acquisite nel suddetto sopralluogo, previa formale istanza formulata in pari data all'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianella, detto ufficio trasmetteva a mezzo p.e.c. del 19/9/2022 estratto dell'atto di matrimonio dei Sigg.ri “... *omissis* ...” (vedasi copia estratto e relativa istanza allegati e denominati “**All. F**”);

Precedentemente, nelle more della corrispondenza intercorsa con il precedente Curatore - e pur in difetto di fondo spese - relativamente ai beni di interesse veniva comunque acquisita e successivamente integrata presso gli uffici di competenza:

- la documentazione catastale aggiornata (vedasi documentazione catastale allegata e denominata “**All. G**”);
- la documentazione urbanistico-edilizia riguardante sia i terreni sia i manufatti (vedasi documentazione urbanistico-edilizia allegata e denominata “**All. H**”).

Le acquisizioni documentali necessarie all'evasione del mandato venivano quindi completate con le ulteriori acquisizioni in appresso:

- nota di riscontro dell’Agenzia delle Entrate riguardante la eventuale sussistenza di contratti locativi, correlata a formale istanza a mezzo p.e.c. del 3/10/2022 (vedasi istanza e nota dell’Agenzia delle Entrate allegata e denominate “**All. I**”);
- certificato ipotecario speciale n° PE58831/2022 e correlate ispezioni (vedasi certificazione allegata e denominata “**All. L**”);
- riferimenti di valori di mercato, più precisamente:
 - ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare della “Agenzia delle Entrate” (vedasi copia-stralcio valori O.M.I. allegata e denominata “**All. M**”);
 - ✓ portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari, denominato “*Borsinoimmobiliare.it*” (vedasi copia-stralcio allegata e denominata “**All. N**”);
- atto di divisione del 29/7/1976 (vedasi copia atto di divisione allegato e denominato “**All. O**”);
- nota di trascrizione n° 8768 in data 4/12/1980 (vedasi copia nota di trascrizione allegata e denominata “**All. P**”);
- documentazione fotografica complessivamente articolata in n° 120 fotogrammi (vedasi documentazione fotografica allegata e denominata “**All. Q**”).

%%%%%%%%

3. ITER PROCEDIMENTALE D'UFFICIO

Premesso che i beni immobili oggetto del fallimento in esame si sostanziano in più unità immobiliari di differente tipologia, oltre relative aree pertinenziali e terreni liberi, reciprocamente confinanti ed ubicati "... omissis ...", e più precisamente:

- a) n° 2 unità immobiliari ad uso abitativo;**
- b) n° 6 unità immobiliari ad uso garage;**
- c) n° 2 unità immobiliari ad uso magazzino;**
- d) n° 1 unità immobiliare ad uso laboratorio;**
- e) n° 2 appezzamenti di terreno;**

il sottoscritto - tenuto debitamente conto dell'ampio intervallo temporale trascorso dal deposito della precedente relazione peritale d'Ufficio che si intende aggiornare, depositata presso la competente Cancelleria esattamente in data 3/9/2003 - procede ad evasione del mandato ricevuto reiterando integralmente (a fini di opportuno aggiornamento e verifica) gli accertamenti e le acquisizioni documentali di rito, giusto iter procedimentale d'Ufficio in appresso:

- descrizione ed identificazione catastale dei singoli immobili;**
- identificazione dei confini dei lotti costituiti;**

- **indicazione dello stato di occupazione dei beni, comprensiva di formale verifica della eventuale sussistenza di contratti di affitto, comodato o simili, registrati;**
- **verifica della destinazione urbanistica dei terreni;**
- **verifica della regolarità tecnico-amministrativa dei fabbricati in termini:**
 - **catastali;**
 - **urbanistico-edilizi;**
- **rappresentazione delle risultanze ipo-catastali relativamente:**
 - **ai titoli di proprietà ed alla attuale intestazione, con verifica della continuità delle trascrizioni al ventennio;**
 - **alla sussistenza di pregiudizievoli, con relativi costi di cancellazione;**
- **stima dei singoli beni, nonché dei lotti costituiti.**

Il tutto previa disamina della documentazione acquisita, definizione dei lotti di vendita e successiva separata trattazione.

%%%%%%%%

4. DISAMINA DOCUMENTALE

Con riferimento all'insieme della documentazione di riferimento acquisita, il sottoscritto procede ad analitica disamina, trascrivendone stralci di interesse.

4.1. RILIEVI ISPETTIVI AUSL - PESCARA

Nel corso delle operazioni peritali d'Ufficio, più precisamente in occasione del sopralluogo esperito in data 12/9/2022, il Sig. “... *omissis* ...” forniva copia di documentazione di interesse, e più precisamente (vedasi già citato “**All. D**”):

- **raccomandata ASL in data 30/6/2020:** con tale comunicazione avente ad oggetto “*Presenza di materiali che potrebbero contenere amianto presso il fabbricato ubicato in “... omissis ...” ... Comunicazione sopralluogo*” il Dipartimento di Prevenzione della ASL Pescara segnalava che “... *In esito a segnalazione relativamente a quanto in oggetto ... si ritiene necessario effettuare un sopralluogo presso il fabbricato indicato ... A tal fine si comunica che sarà effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto in data 22/07/2020 ...*”;
- **verbale in data 22/7/2020:** nel verbale predisposto in data 22/7/2022 da personale della AUSL di Pescara, in occasione

del rilievo ispettivo eseguito presso “... *omissis* ...”, tra l’altro si legge: “... *l’abitazione ad un solo piano presenta copertura realizzata con lastre ondulate contenenti amianto nell’area di pertinenza dell’abitazione è presente un manufatto anch’esso coperto con lastre ondulate contenenti amianto ...*”;

- **verbale in data 27/7/2020:** con ulteriore verbale predisposto in data 27/7/2020 in occasione di verifiche esperite dal personale della AUSL di Pescara presso la “... *omissis* ...”, veniva altresì segnalato quanto segue: “... *trattasi di un capannone successivamente suddiviso in due piani al piano terra è presente un locale con attività lavorative mentre al piano primo sono state realizzate due unità abitative ... La copertura dell’edificio a botte è realizzata con lastre ondulate che potrebbero contenere amianto ... anche una canna fumaria è realizzata con materiale che potrebbe contenere amianto; la stessa origina da un locale tecnico a piano terra e decorre lungo la parete fino al tetto ... infine sul retro dell’edificio è presente un ripostiglio anch’esso coperto con lastre ondulate che potrebbero contenere amianto ...*”.

%%%%

4.2. ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

Al fine di verificare il regime patrimoniale dei coniugi “... *omissis* ...” (nata in Pescara il 11/10/1949) il sottoscritto, previa formale istanza del 16/9/2022, inviata a mezzo p.e.c. all’Ufficio Stato Civile del Comune di Pianella, in data 19/9/2022 riceveva “*estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio*” relativo ai predetti coniugi, dal quale si desumono i dati in appresso (vedasi copia estratto e relativa istanza allegati e denominati “**All. F**”):

- data del matrimonio: 21/9/1969;
- annotazioni marginali: “*Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Pescara NRG 5416/2016 in data 20.03.2017 è stato omologato il verbale di separazione consensuale il 14.02.2017 fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto*”.

%%%%

4.3. VERIFICA EVENTUALE SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In ordine al compendio immobiliare di pertinenza della procedura potenzialmente oggetto di locazione, più precisamente

individuato dalle coordinate catastali in appresso:

1) Catasto Fabbricati:

- Foglio n° 36, P.lla n° 271, Sub n.° 2; categoria A/3;
- Foglio n° 36, P.lla n° 271, Sub n.° 3; categoria C/6
- Foglio n° 36, P.lla n° 271, Sub n.° 4; categoria C/6;
- Foglio n° 36 - Particella n° 575 - Sub n° 8 - Categoria C/3;
- Foglio n° 36 - Particella n° 575 - Sub n° 15 - Categoria A/3;
- Foglio n° 36 - Particella n° 575 - Sub n° 16 - Categoria C/2;
- Foglio n° 36 - Particella n° 575 - Sub n° 12 - Categoria C/6;
- Foglio n° 36 - Particella n° 575 - Sub n° 13 - Categoria C/6;
- Foglio n° 36 - Particella n° 575 - Sub n° 14 - Categoria C/6;
- Foglio n° 36 - Particella n° 887 - Categoria C/6;
- Foglio n° 36 - Particella n° 885 - Sub n° 2 - Categoria C/2;

2) Catasto Terreni:

- Foglio n° 36; P.lla n° 882 di are 15.36,

sulla scorta di formale richiesta a mezzo p.e.c. del 3/10/2022 inoltrata dallo scrivente ai competenti uffici della Agenzia delle Entrate e contenente anche i dati anagrafici del proprietario, i predetti uffici, con nota di riscontro datata 12/10/2022 avente ad oggetto ***“Procedura Fallimentare R.F. 3660/2000 presso il Tribunale di Pescara”***, precisavano: ***“... Con riferimento alla richiesta indicata in oggetto, Viste le risultanze delle***

interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione e comodato in essere con riferimento ai soggetti e agli immobili indicati nella richiesta che si riscontra ...” (vedasi già citato “All. I”).

%%%%

4.4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

A fini di opportuno aggiornamento ed integrazione dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura, il sottoscritto ha proceduto ad integrale acquisizione della relativa documentazione, più precisamente coincidente con:

- stralcio di mappa;
- visure in Catasto Terreni;
- visure in Catasto Fabbricati;
- elenchi subalterni;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie delle singole unità immobiliari urbane;
- stralcio di mappa d’epoca e registro delle partite catastali.

Detta documentazione viene illustrata in appresso, con separato riferimento (vedasi già citato “All. G”).

STRALCIO DI MAPPA

Lo stralcio di mappa catastale n° T127268/2022 del 4/2/2022, inerente porzione del Foglio di mappa n° 36 del Comune di Pianella (PE), rappresenta in scala originale 1:2000 la dislocazione e la configurazione planimetrica di tutte le particelle catastali relative agli immobili in esame, nonché l'immediato intorno zonale in cui le stesse sono collocate, sostanzialmente caratterizzato da tessuto urbano a destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed a bassa intensità insediativa.

VISURE IN CATASTO TERRENI

Le visure storiche effettuate presso il Catasto Terreni di Pianella (PE) e riferite alle P.lle 271, 575, 881, 882, 885 ed 887 del Foglio 36, tra l'altro evidenziano i dati seguenti:

- P.la 271: Qualità Ente Urbano, superficie mq. 989,00, dati derivanti da Variazione del 05/05/2003 Pratica n. 60086 in atti dal 05/05/2003 (n. 876.1/2003);
- P.la 575: Qualità Ente Urbano, superficie mq. 1.410,00, dati derivanti da Variazione D'Ufficio del 17/10/1997 in atti dal 20/10/1997 (n. 418.3/1997)
- P.la 881: Qualità Ente Urbano, superficie mq. 1.007,00, dati derivanti da Variazione del 05/05/2003 Pratica n. 60086 in atti dal 05/05/2003 (n. 876.1/2003);

- P.lla 882: Qualità Seminativo Arborato, superficie mq. 1.536,00, dati derivanti da Frazionamento del 05/05/2003 Pratica n. 60086 in atti dal 05/05/2003 (n. 876.1/2003);
- P.lla 885: Qualità Ente Urbano, superficie mq. 2.699,00, dati derivanti da Tipo Mappale del 05/05/2003 Pratica n. 60086 in atti dal 05/05/2003 (n. 876.1/2003);
- P.lla 887: Qualità Ente Urbano, superficie mq. 59,00, dati derivanti da Tipo Mappale del 05/05/2003 Pratica n. 60086 in atti dal 05/05/2003 (n. 876.1/2003).

VISURE IN CATASTO FABBRICATI

Le visure storiche per immobile effettuate presso il Catasto Fabbricati di Pianella (PE), con separato riferimento alle distinte unità immobiliari intestate al Sig. “... *omissis* ...” ed ubicate alla Via “... *omissis* ...” del suddetto Comune, tra l’altro evidenziano i dati in appresso:

1) Foglio 36, P.lla 271, Sub 2:

- Categoria A/3;
- Classe 2;
- Consistenza 7 vani;
- Superficie:
 - Totale mq. 126,00;
 - Totale escluse aree scoperte mq. 126,00;
- Rendita € 397,67;

- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

2) Foglio 36, P.III 271, Sub 3:

- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza mq. 39,00;
- Superficie catastale mq. 41,00;
- Rendita € 80,57;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

3) Foglio 36, P.III 271, Sub 4:

- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza mq. 15,00;
- Superficie catastale mq. 16,00;
- Rendita € 30,99;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

4) Foglio 36, P.III 575, Sub 8:

- Categoria C/3;
- Classe 1;
- Consistenza mq. 167,00;

- Superficie catastale mq. 202,00;
- Rendita € 172,50;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

5) Foglio 36, P.III 575, Sub 12:

- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza mq. 13,00;
- Superficie catastale mq. 14,00;
- Rendita € 26,86;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

6) Foglio 36, P.III 575, Sub 13 (demolito):

- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza mq. 12,00;
- Superficie catastale mq. 13,00;
- Rendita € 24,79;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

7) Foglio 36, P.III 575, Sub 14:

- Categoria C/6;

- Classe 2;
- Consistenza mq. 13,00;
- Superficie catastale mq. 14,00;
- Rendita € 26,86;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

8) Foglio 36, P.IIa 575, Sub 15:

- Categoria A/3;
- Classe 2;
- Consistenza 5,5 vani;
- Superficie:
 - Totale mq. 102,00;
 - Totale escluse aree scoperte mq. 99,00;
- Rendita € 369,27;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

9) Foglio 36, P.IIa 575, Sub 16:

- Categoria C/2;
- Classe 1;
- Consistenza mq. 150,00;
- Superficie catastale mq. 150,00;
- Rendita € 379,60;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;

- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

10) Foglio 36, P.IIa 887:

- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza mq. 14,00;
- Superficie catastale mq. 16,00;
- Rendita € 28,92;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

11) Foglio 36, P.IIa 885, Sub 1:

- Categoria F/1;
- dati derivanti da costituzione del 22/05/2003 Pratica n. 80813 in atti dal 22/05/2003 costituzione (n. 946.1/2003)

12) Foglio 36, P.IIa 885, Sub 2:

- Categoria C/2;
- Classe 1;
- Consistenza mq. 30,00;
- Superficie catastale mq. 36,00;
- Rendita € 75,92;
- Indirizzo: “... *omissis* ...”;
- dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

13) Foglio 36 - P.IIa 881:

- Categoria F/1;
- dati derivanti da costituzione del 22/05/2003 Pratica n. 80796 in atti dal 22/05/2003 costituzione (n. 945.1/2003).

ELABORATI PLANIMETRICI - ELENCHI

SUBALTERNI

La disamina congiunta della dimostrazione grafica (di cui all'elaborato planimetrico) e dell'elenco dei subalterni riconducibili alle distinte particelle catastali, oltre ad ulteriori visure catastali, evidenzia la presenza dei beni comuni non censibili evidenziati in appresso:

- **Foglio 36, P.IIa 271:**
 - Sub 1, Bene Comune Non Censibile, coincidente con corte comune a tutti i subalterni;
- **Foglio 36, P.IIa 575:**
 - Sub 9, Bene Comune Non Censibile coincidente con corte comune a tutti i subalterni
 - Sub 10, Bene Comune Non Censibile coincidente con corte comune ai sub 15 e 16
 - Sub 11, Bene Comune Non Censibile coincidente con corte comune ai sub 12, 13 e 14

- Sub 17, Bene Comune Non Censibile coincidente con locale tecnico comune ai sub 15 e 16.

STRALCIO DI MAPPA D'EPOCA E REGISTRO DELLE PARTITE CATASTALI

Per completezza di disamina il sottoscritto ha altresì acquisito documentazione catastale d'epoca, e più precisamente:

- stralcio di mappa su matrice formata nel 1937 ed aggiornata al 1979;
- Registro delle partite catastali.

%%%%

PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali acquisite, relativamente alle singole unità immobiliari precedentemente elencate, ne rappresentano graficamente le specifiche configurazioni planimetriche, indicando altresì:

- i livelli di piano;
- le altezze interne;
- le destinazioni d'uso.

%%%%

4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA

A seguito di formale istanza di accesso agli atti protocollata in data 11/3/2022 presso il Comune di Pianella, tenuto conto delle risultanze delle preliminari verifiche esperite congiuntamente al personale dell'Ufficio Tecnico preposto, il sottoscritto acquisiva copia della documentazione di interesse rinvenuta, riguardante alcuni dei manufatti oggetto di procedura, e più precisamente coincidente con (vedasi già citato “**All. H**”):

- Licenza Edilizia in data 5/3/1975;
- Concessione Edilizia n° 75 del 6/6/1985;
- Domanda di Condono Edilizio n° 2879 del 18/3/1986;
- Concessione Edilizia n° 43 del 22/3/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1993432 in data 23/3/1994;
- Domanda di Condono Edilizio n° 2108 del 28/2/1995;
- Comunicazione di Inizio Attività in data 4/6/2001, Prot. 7462,

prendendo altresì atto della assenza di qualsivoglia autorizzazione per ulteriori manufatti appartenenti al compendio in esame.

Il tutto meglio illustrato in appresso, con separata disamina

LICENZA EDILIZIA DEL 5/3/1975

Sulla scorta della domanda presentata il 21/2/1975 dai Sigg.ri “... *omissis* ...” - finalizzata a “... *costruire in questo Comune, alla Fraz. Cerratina un fabbricato ad uso **laboratorio** artigiano ...*” - il Sindaco del comune di Pianella rilasciava in data 5/3/1975 Licenza Edilizia con prescrizioni.

Il relativo elaborato progettuale identifica un manufatto a pianta rettangolare di dimensioni pari a ml. 8,80 x 20,00, articolato in piano seminterrato costituito da unico ambiente, oltre al piano terra, anch'esso costituito da unico ambiente, oltre servizi igienici ricavati all'interno.

CONCESSIONE EDILIZIA n° 75 DEL 6/6/1985

Sulla scorta della domanda protocollata il 24/4/1985 dal Sig. “... *omissis* ...”, in qualità di proprietario, veniva rilasciata in data 6/6/1985 la Concessione Edilizia n° 75 per lavori di “... *Costruzione di una **recinzione** in F.ne Cerratina ...*”, da eseguire con riferimento ai seguenti estremi catastali: Foglio 36, P.lle 271, 368 e 551.

DOMANDA DI CONDONO DEL 18/3/1986 N° 2879

Con domanda n° 2879 del 18/3/1986 il Sig. “... *omissis* ...” - in qualità di “possessore” - inoltrava domanda di condono edilizio riguardante l’attuale **laboratorio** e finalizzata alla sanatoria delle seguenti opere: “... *realizzazione di un soppalco interno adibito ad ufficio, realizzato con struttura portante in ferro ... realizzazione esternamente di un servizio wc ... realizzazione di un piccolo ripostiglio adibito a centrale termica ...*”, provvedendo al pagamento dell’oblazione nella misura pari a £ 196.660.

In merito alla predetta domanda i competenti uffici comunali inoltravano al richiedente duplice richiesta di integrazione documentale - **ad oggi senza esito** - e più precisamente:

- richiesta di integrazione prot. 13652 in data 5/12/1987, nella quale veniva peraltro precisato che “... *Fino a quando i documenti richiesti no saranno forniti la pratica non potrà essere esaminata ... Pertanto la domanda non si intende accolta (non si formerà il rilascio-assenso) ...*”;
- richiesta di integrazione prot. 4513 in data 16/3/2004, nella quale veniva peraltro precisato che “... *La suddetta documentazione dovrà essere prodotta entro tre mesi dal ricevimento della presente ...*”.

CONCESSIONE EDILIZIA N° 43 DEL 22/3/1990

Sulla scorta della domanda presentata in data 30/1/1990 dal Sig. “... *omissis* ...” a fini di completamento della **recinzione** del terreno di proprietà, i competenti uffici comunali rilasciavano il 22/3/1990 la Concessione Edilizia n° 43 per il citato intervento, da eseguire in “... *omissis* ...” del Comune di Pianella.

CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N° 1993432 DEL 23/3/1994

Sulla scorta della domanda presentata in data 21/7/1993 dal Sig. “... *omissis* ...”, contenente richiesta di concessione a sanatoria per aver costruito “... *una tettoia con annessi rustici sul proprio fondo priva di concessione edilizia* ...”, i competenti uffici comunali **rilasciavano in data 23/3/1994 la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1993432.**

Sulla relazione tecnico-illustrativa del progetto, in merito all’opera, tra l’altro si legge: “... *consiste in una tettoia seminterrata aperta a due lati e con altri due lati poggiata al muro di recinzione esistente ... all’interno della suddetta tettoia sono stati inoltre realizzati degli annessi rustici costituiti da magazzino fondaco e w.c. utilizzando i due lati del muro di recinto ed altri lati costruiti in muratura di forati ... La tettoia è stata realizzata in ferro ... e copertura in lamiera zincata* ...

All'esterno del recinto nord-ovest è stata realizzata una piccola rimessa, interrata ...”.

DOMANDA DI CONDONO DEL 28/2/1995 - prot. 2108

In data 28/2/1995, Prot. 2108, il Sig. “... *omissis* ...”, quale proprietario, inoltrava domanda di condono edilizio inerente **abitazione catastalmente identificata al Foglio 36, P.Illa 575, Sub 2**, verosimilmente correlata - stante la scarsa documentazione disponibile - al **cambio di destinazione d'uso da laboratorio (porzione) ad abitazione** “... *per estremo disagio abitativo* ...”.

Le foto allegate alla suddetta richiesta fanno riferimento alla abitazione attualmente censita Foglio 36, P.Illa 575, Sub 15.

La successiva richiesta di integrazione documentale che l'Ufficio Urbanistico del Comune di Pianella inviava al Sig. “... *omissis* ...” in data 29/11/1997, Prot. 14496 - finalizzata all'istruttoria della pratica in parole ed **attualmente senza esito** - tra l'altro evidenziava che “... *in caso di mancata integrazione entro tre mesi ... comporterà ... l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della Concessione a sanatoria per carenza di documentazione* ...”.

COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITÀ - 4/6/2001

Con Comunicazione di Inizio Attività in data 4/6/2001, Prot. 7462, il Sig. “... *omissis* ...”, quale proprietario, inoltrava domanda di condono edilizio inerente manufatto catastalmente identificata in Catasto Terreni di Pianella al Foglio 36, P.lla 271 per “*opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo*”.

La relazione tecnico-illustrativa prodotta a corredo della Comunicazione in oggetto, con riferimento alle opere da realizzare, precisa: “... *si andrà ad intervenire esclusivamente sulle facciate esterne dell’immobile al fine di spicconare gli intonaci deteriorati con successivo rispristino, e conseguente tinteggiatura con pittura lavabile ...*”.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Considerata la natura dei beni terreni catastalmente identificati:

- al Foglio 36, P.lla 881 di mq. 1.007,00;
- al Foglio 36, P.lla 882 di mq. 1.536,00;
- al Foglio 36, P.lla 885, di mq. 2.699,00;

sostanzialmente coincidenti con appezzamenti di terreno - tra i quali lo scrivente ha ritenuto di includere anche la P.lla 885 in quanto, seppure caratterizzata dalla presenza del manufatto ad uso magazzino (avente superficie pari a mq. 36,00), presenta una

preponderanza di estensione del terreno (pari a mq. mq. 2.699,00) da considerare a fini estimativi - il sottoscritto ha acquisito presso i competenti uffici comunali di Pianella il Certificato di destinazione urbanistica in base al quale (vedasi già citato “**All. H**”):

1) con riferimento al P.R.G. vigente, di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Pescara n° 98 del 25/5/1999, risulta quanto segue:

a) Foglio 36, P.lla 881 - mq. 1.007,00:

- per mq. 392,00 viabilità esistente in Zona “B1”;
- per mq. 590,00 standard in progetto nel P.P. Cerratina (strade);
- per mq. 25,00 zona residuale di Ristrutturazione Urbanistico Ambientale nel P.P. Cerratina;

b) Foglio 36, P.lla 882 - mq. 1.536,00:

- per mq. 110,00 Zona “B1”;
- per mq. 375,00 Zona “B2”;
- per mq. 940,00 Zona a Normativa Speciale nel P.P. Cerratina;
- per mq. 111,00 Zona A1 Cerratina (giardino o orto privato con fabbricato soggetto a Ristrutturazione Edilizia);

c) Foglio 36, P.lla 885 - mq. 2.699,00:

- per mq. 639,00 Zona “B1”;
- per mq. 197,00 standard in progetto nel P.P. Cerratina (strade);
- per mq. 1.836,00 Zona Residuale di Ristrutturazione Urbanistico Ambientale nel P.P. Cerratina.

2) con riferimento al P.R.G. adottato, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 5 del 30/1/2020, risulta quanto segue:

a) Foglio 36, P.IIa 881 - mq. 1.007,00:

- per mq. 392,00 viabilità esistente;
- per mq. 590,00 viabilità di progetto;
- per mq. 25,00 Sottozona C3 - Residenziale residuale ex ambito P.P. Ristrutturazione Urbanistico Ambientale;

b) Foglio 36, P.IIa 882 - mq. 1.536,00:

- per mq. 168,00 Zona “B1”;
- per mq. 1.288,00 Zona “B2”;
- per mq. 80,00 Zona A1 Cerratina (giardino o orto privato con fabbricato soggetto a Ristrutturazione Edilizia);

c) Foglio 36, P.IIa 885 - mq. 2.699,00:

- per mq. 639,00 Zona “B1”;
- per mq. 2.060,00 Sottozona C3 - Residenziale residuale ex ambito P.P. Ristrutturazione Urbanistico Ambientale.

%%%%

4.6. RISULTANZE IPO-CATASTALI

Sulla scorta delle verifiche esperite e della documentazione disponibile - tra questa il certificato ipotecario speciale n° PE58831/2022 aggiornato al 3/11/2022 (vedasi certificato ipotecario allegato e denominato “**All. “L”**”) - in ordine:

- alla proprietà dei beni di che trattasi ed alla continuità delle trascrizioni;
- alla presenza di pregiudizievoli, e relativi costi di cancellazione,

il sottoscritto, con separata disamina, illustra in appresso.

PROPRIETÀ - TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di procedura risultano per l'intera proprietà del Sig. “... *omissis* ...” ed al predetto pervenuti per atto di successione di “... *omissis* ...”, apertasi il 05/02/1949 e registrata a Pescara il 12/05/1949 - den. 53, vol. 106 - a cui ha fatto seguito atto di divisione del Notaio Bulferi G. del 29/07/1976, rep. 86132, trascritto a Pescara il 21/08/1976 al numero di RP 5069.

Gli immobili sono di natura personale, essendo divisione di beni ereditari ed è rispettata la continuità delle trascrizioni al ventennio.

In particolare con il citato atto di divisione del 29/7/1976 i signori:

“... *omissis* ...”

premettendo “... *di essere proprietari in parti uguali di immobili*

*in comune di Pianella (Pescara) alla contrada Cerratina in catasto ... fogli ... 36 (nn. 271-368-369) per Ha 2.28.06 ...”, stabilivano di assegnare in proprietà esclusiva al Sig. “... omissis ...” “... terreno, ove sopra, con sovrastante fabbricato rurale di carattere mediocre ... in catasto foglio 36 particelle 271-368 are 98,61 ...” (vedasi già citato “**All. O**”).*

Al riguardo, per quanto di interesse nella procedura che ci occupa, il sottoscritto precisa che - sulla scorta della documentazione catastale acquisita ed in particolare delle visure storiche per immobile - dalle originarie particelle nn. 271 e 368 del Foglio 36 deriva, per successivi frazionamenti, l'intero compendio immobiliare di cui è attualmente proprietario il Sig. “... omissis ...” ed oggetto della presente disamina (vedasi già citato “**All. G**”).

SERVITÙ

Nella nota di trascrizione della Conservatoria di Pescara in data 4/12/1980 - RG 8768, RP 7259 - relativamente all'atto in data 18/11/1980, Rep. 93088, autenticato dal Notaio Giovanni Bulferi a favore di “... omissis ...” e contro “... omissis ...”, tra l'altro si legge: “... Il signor “... omissis ...” vendeva al signor “... omissis ...” ... terreno agricolo in Comune di Pianella (Pescara) alla Frazione Cerratina, esteso are 12,20 ... distinto in catasto al foglio 36, partt. 271/b (def. 549 are 6,15) - 271/c (def. 550 di are 6,05) ... Per l'accesso al terreno in oggetto è

costituita servitù perpetua di passaggio anche con mezzi meccanici su striscia larga metri 6 (dei) costanti che parte dalla strada comunale Cerratina, gravando il lato ovest della particella 271 e arriva all'altezza del terreno venduto costeggiandolo sul lato est, per proseguire oltre ...” (vedasi già citato “All. P”).

PREGIUDIZIEVOLI

Con aggiornamento Conservatoria di Pescara a tutto il 03 novembre 2022 si rilevano le seguenti pregiudizievoli:

- trascrizione al numero di RP 10979, RG 16096, del 21/12/2001; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 22/09/2000, rep. 825.

Il relativo costo di cancellazione corrisponde ad € 294,00 per ciascun Lotto

Precedentemente la trascrizione della sentenza di fallimento si rilevano una serie di pregiudizievoli, che non essendo state rinnovate, sono tutte scadute per decorso ventennio (vedasi già citato “All. L”).

%%%%%%%%%

5. FORMAZIONE DEI LOTTI E RELATIVI CONFINI

Debitamente considerate le caratteristiche dei singoli beni oggetto di procedura, tra le quali:

- **quantità, qualità e natura;**
- **destinazione d'uso e consistenza;**
- **ubicazione;**
- **utilità complementare eventualmente dispiegata,**

il sottoscritto, a fini di maggiore appetibilità commerciale, ha ritenuto di procedere alla formazione di n° 3 distinti lotti di vendita, tutti ubicati alla “... omissis ...”, composti come segue:

- **LOTTO 1: abitazione con accessori esterni oltre n° 2 garage e corte pertinenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 36, P.lla 271, Sub 1, 2, 3 e 4, il tutto a confine con “... omissis ...”, stessa ditta a due lati, salvo altri e/o aventi causa;**
- **LOTTO 2: abitazione, laboratorio, magazzino e n° 4 garage (uno dei quali di fatto rimosso), oltre relative pertinenze costituite da corti e locale tecnico, in Catasto Fabbricati al Foglio 36, P.lla 575, Sub 8, 10, 11, 12, 13,**

- 14, 15, 16 e 17, nonché al Foglio 36 P.lla 887, il tutto a confine con stessa ditta a due lati, proprietà “... omissis ...” (Foglio 36, P.lla 839), salvo altri e/o aventi causa;**
- LOTTO 3: magazzino ed appezzamenti di terreno in Catasto Fabbricati al Foglio n° 36, P.lla 885, sub 1, 2, in Catasto Terreni al Foglio 36, P.lle 881 ed 882, il tutto a confine con “... omissis ...”, stessa ditta a due lati, salvo altri e/o aventi causa.**

Da precisare che detti lotti, in funzione di specifiche esigenze procedurali e/o di vendita, sono comunque suscettibili di modifiche rispetto alla illustrata definizione, ovvero di possibilità di separata vendita di taluni singoli beni privi di rapporti funzionali con altre unità, risultando gli stessi - anche a tal fine - oggetto di distinta valutazione, come più analiticamente illustrato nel prosieguo della presente disamina.

%%%%%%%%%

6. CRITERI ESTIMATIVI

L'iter estimativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di procedura – coincidente con metodologia comparativa pluriparametrica, fondata su riferimenti documentali oggettivanti (a meno di specifiche valutazioni “a corpo” e di riferimenti economici di tipo personale correlati a difetto di dati statistici), ha seguito la seguente operatività tecnica:

- attendibile determinazione delle consistenze dimensionali, nella fattispecie distinte in relazioni alle differenti destinazioni d'uso e caratteristiche tipologico-costruttive;
- definizione preliminare dei più probabili valori unitari di mercato, medio-statistici, di comparabili immobili di riferimento;
- definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una concreta potenzialità di definizione dei più probabili valori di mercato;
- comparazione della singola tipologia degli immobili in esame a quelle ideali di rispettivo riferimento, assunte in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, ovvero le analogie, attraverso coefficienti incrementali, decrementali o invarianti;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente totale di adeguamento, nei termini economici del valore di mercato dell'immobile.

%%%%%%%%%

PROCEDURA FALLIMENTARE
“... omissis ...”
– N° 3660/2000 R.F. TRIBUNALE DI PESCARA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 1

7. DESCRIZIONE LOTTO 1

Gli immobili di pertinenza della procedura ed identificati come Lotto 1, si sostanziano in abitazione unifamiliare e relativa corte pertinenziale sulla quale sono altresì presenti manufatti accessori, oltre due garage (vedasi **foto nn. 1/10** allegate e denominate “**All. Q**”), censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 36, P.lla 271, Sub 1, bene comune non censibile;
- Foglio 36, P.lla 271, Sub 2, abitazione di tipo economico e relativi annessi;
- Foglio n° 36, P.lla 271, Sub 3, rimessa;
- Foglio n° 36, P.lla 271, Sub 4, rimessa;

nonché in Catasto Terreni al Foglio 36, P.lla 271 di mq. 989,00 quale Ente Urbano.

Il lotto in parola, utilizzato dal Sig. “... *omissis* ...” e dai suoi congiunti, è ubicato alla “... *omissis* ...”, in zona suburbana distante ca. km. 15,00 dal capoluogo di provincia e ca. 6,00 Km dal Comune di riferimento, in ambito scarsamente popolato (circa 1.700 abitanti) e connotato da scarsa disponibilità di servizi di quotidiana indispensabilità, con conseguente ridotta capacità attrattiva nell’ambito degli investimenti immobiliari.

Nello specifico le caratteristiche dei singoli beni - tutti compresi all’interno della recinzione che delimita il lotto, a meno del garage identificato dal Sub 4, che confina con detta recinzione ed è accessibile solo esternamente rispetto alla stessa - vengono

illustrate in appresso, con separato riferimento alle illustrate coordinate catastali.

BENE COMUNE - SUB 1

L'area pertinenziale è identificata al Foglio 36, P.lla 271, Sub 1, come "*bene comune non censibile corte comune a tutti i subalterni*" (vedasi già citato "**ALL. G**") risulta parzialmente pavimentata con massetto cementizio, oltre piastrelle e betonelle, ed in parte piantumata, è inoltre recintata con muretto ed elementi prefabbricati in c.l.s., oltre muretti in blocchi di c.l.s., ed accessibile tramite distinti cancelli: pedonale e carrabile.

È altresì presente, in corrispondenza della corte, una tettoia a struttura metallica, catastalmente non censita.

ABITAZIONE - SUB 2

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 271, Sub 2, è costituita da:

- manufatto ad uso abitativo svolgentesi interamente al piano terraneo, di fatto articolato in zona di ingresso, soggiorno, cucina e cucinino, oltre servizio igienico, ripostiglio e due camere raggiungibili da disimpegno centrale (una delle quali priva di aperture), oltre piccolo ripostiglio accessibile dall'esterno.

- accessorio esterno coincidente con separato corpo di fabbrica, a sua volta articolato in quattro locali ad uso magazzino di ridotta consistenza, oltre tettoia; da precisare che uno di detti locali, e più esattamente quello orientato ad Ovest, risulta trasformato in servizio igienico, completo di sanitari e vasca idromassaggio.

Relativamente alle caratteristiche costruttive dell'abitazione in esame il sottoscritto, stanti le verifiche esperite e le informazioni ricevute, evidenzia soluzioni, finiture e dotazioni impiantistiche seguenti:

- struttura in muratura portante;
- copertura a doppia falda protetta da manto realizzato con onduline contenenti amianto, giusto verbale redatto da personale ASL - Pescara in data 22/7/2020 (vedasi già citato “**All. D**”);
- pareti interne in laterizio e cartongesso intonacate e tinteggiate, ovvero piastrellate in corrispondenza dei servizi;
- pavimentazioni mista, prevalentemente in piastrelle e marmette;
- infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio a vetro singolo protetti da persiane in plastica;
- impianti del tipo sottotraccia, riscaldamento autonomo con elementi radianti prevalentemente in alluminio e presenza di condizionatori.

Lo stato di conservazione appare buono, a meno di quadri di degrado riguardanti le finiture pittoriche interne, dove si rilevano localizzate alterazioni cromatiche, ed esterne, dove sono visibili estesi quadri di degrado caratterizzati da alterazioni cromatiche (in parte verosimilmente riconducibili ad umidità di risalita), quadri fessurativi, distacchi ed esfoliazioni dei rivestimenti.

Le caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati nei locali accessori - a meno del vano trasformato in servizio igienico che appare accuratamente eseguito - evidenziano soluzioni approssimative, finiture parziali, soluzioni miste per la pavimentazione, porte in ferro, impianto elettrico ed idrico solo in alcuni di tali locali, oltre ad uso di materiali di risulta e porzione di copertura realizzata con onduline contenenti amianto, giusto verbale redatto da personale ASL - Pescara in data 22/7/2020 (vedasi già citato “**All. D**”).

Le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte, congiuntamente allo stato attuale del bene, risultano visivamente evidenziate dall’insieme delle allegate **foto nn. 11/41** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

RIMESSA - SUB 3

L’unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 271, Sub 3, è costituita da manufatto isolato avente forma planimetricamente

regolare, ad uso garage, eseguito con componenti prefabbricate in c.a. e posto all'interno della corte recintata.

La rimessa è servita da impianto elettrico ed è dotata di due ingressi pedonali su due lati distinti, unico ingresso carrabile con porta in ferro basculante, oltre finestre.

La pavimentazione è del tipo in piastrelle e la copertura piana in pannelli prefabbricati tipo “sandwich”.

Nel complesso il manufatto presenta un buono stato di conservazione.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte, congiuntamente allo stato attuale del bene, risultano visivamente evidenziate dall'insieme delle allegate **foto nn. 42/45** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

RIMESSA - SUB 4

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 271, Sub 4, è costituita da box prefabbricato in lamiera e poggiante su massetto cementizio, ad uso garage, avente forma planimetricamente regolare e posto all'esterno della corte recintata.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte, congiuntamente allo stato attuale del bene, risultano visivamente evidenziate dall'insieme delle allegate **foto nn. 46/48** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

%%%%%%%%%

8. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI LOTTO 1

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa dei manufatti appartenenti al Lotto 1, in termini:

- catastali;
- urbanistico-edilizi;

il sottoscritto - preliminarmente evidenziata l'impossibilità di accertare la materializzazione dei confini, esperibile solo a mezzo di specifico rilievo celerimetrico - sulla scorta della documentazione disponibile e degli accertamenti esperiti sui luoghi, con separata disamina illustra le risultanze inerenti le singole unità immobiliari.

8.1. VERIFICA CATASTALE - LOTTO 1

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, ed in particolare delle verifiche comparative esperite sui luoghi tra lo stato di fatto delle singole unità immobiliari urbane e le relative planimetrie catastali, risulta quanto segue (vedasi già citato "ALL. G"):

- **Foglio 36, P.lla 271, Sub 2:** relativamente all'abitazione presenza di difformità relativamente all'articolazione interna ed alle aperture esterne, da verificare le effettive altezze

interne stante la presenza di controsoffitti; relativamente agli annessi presenza di difformità per la presenza di un accesso in corrispondenza della tettoia e per la trasformazione in servizio igienico del vano Ovest;

- **Foglio n° 36, P.lla 271, Sub 3:** sostanziale conformità a meno di leggera incongruenza su porzione di muro interno;
- **Foglio n° 36, P.lla 271, Sub 4:** sostanziale conformità.

%%%%%

8.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA - LOTTO 1

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei manufatti compresi nel Lotto 1 - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, laddove rilasciati - il sottoscritto, sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita (vedasi già citato "All. H") e degli accertamenti esperiti sui luoghi ha riscontrato l'assenza di qualsivoglia autorizzazione edilizia relativamente alle due rimesse catastalmente identificate al Foglio 36, P.lla 271, Sub 3 e 4.

Invece, relativamente all'unità individuata al Foglio 36, P.lla 271, Sub 2 - costituita da due distinti manufatti coincidenti con abitazione e locali annessi - il sottoscritto precisa che:

- relativamente all'abitazione non risulta un titolo edilizio originario, ma solo le seguenti autorizzazioni:
 - Concessione Edilizia n° 75 in data 6/6/1985 per lavori di “... *Costruzione di una recinzione ...*”;
 - Concessione Edilizia n° 43 in data 22/3/1990 per completamento della **recinzione**;
 - Comunicazione di Inizio Attività in data 4/6/2001, Prot. 7462 per “*opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo*”;

- relativamente agli annessi non è stato rilevato alcun titolo.
Per completezza di disamina il sottoscritto altresì evidenzia che la disamina della documentazione catastale d'epoca - stralcio di mappa aggiornato al 1979 e Registro delle partite catastali (vedasi già citato “**All. G**”) - evidenzia:

- l'assenza dei manufatti coincidenti con le rimesse di cui ai Sub 3 e 4 e con gli annessi di cui al Sub 2 alla data di aggiornamento dello stralcio di mappa eseguito nell'anno 1979, riportando invece la sagoma di quello che appare il nucleo originario dell'abitazione;
- la datazione antecedente al 1967 del fabbricato originario coincidente con l'abitazione, di cui si rileva - nella sezione “carico” del citato Registro delle partite catastali - un passaggio di proprietà riconducibile all'anno 1949.

%%%%%%%%%

9. STIMA LOTTO 1

Stanti i criteri estimativi precedentemente illustrati, il sottoscritto procede in appresso alla determinazione dei più probabili valori di mercato degli immobili compresi nel Lotto 1, nonché il più probabile valore complessivo del medesimo lotto.

9.1. CONSISTENZE - LOTTO 1

Le consistenze dimensionali complessive degli immobili oggetto di stima, desunte dalle visure catastali ovvero rilevate con accettabile approssimazione tecnica a mezzo di rilievo scalimetrico-grafico applicato alle planimetrie catastali acquisite, risultano:

- Foglio 36, P.lla 271, Sub 2 (abitazione ed annessi): mq. 126,00;
- Foglio 36, P.lla 271, Sub 3 (rimessa): mq. 41,00;
- Foglio 36, P.lla 271, Sub 4 (rimessa): mq. 16,00;

precisando conclusivamente che le aree pertinenziali esterne riferibili alla P.lla 271, a fini estimativi, vengono incluse nei valori unitari del manufatto e che la rimessa di cui al Sub 4, stanti le sue specifiche caratteristiche, viene stimata “a corpo”.

%%%%

9.2. VALORI DI RIFERIMENTO - LOTTO 1

Il sottoscritto - a fini di massima certezza probabilistica - ha identificato i più probabili valori di mercato degli immobili di che trattasi, nella fattispecie coincidenti con abitazioni e rimesse, sulla scorta di una metodologia comparativa fondata sulla media statistica di un triplice ordine di valori, più precisamente desunti:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cd. O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- da sito specializzato di settore - nella fattispecie "*Borsinoimmobiliare.it*" - con dati aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati dai principali portali immobiliari nazionali, da rete di referenti locali, da banca dati OMI, da dati ISTAT e Banca d'Italia;
- da personali indagini di mercato, intese come ulteriore contributo alle precedenti serie statistiche di prezzi noti.

Come da separata disamina in appresso,

O.M.I.

Il parametro di che trattasi, relativo ad immobili in ordinario stato conservativo ubicati in "... *omissis* ..." e riferito al secondo semestre dell'anno 2021 (quale ultimo dato disponibile), per le distinte tipologie in parola è stato

identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della "Agenzia delle Entrate" come segue (vedasi già citato "All. M"):

- **abitazioni di tipo economico:** variabile tra un minimo di €/mq. 600,00 ed un massimo di €/mq. 890,00, assunto pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 745,00**;
- **rimesse:** variabile tra un minimo di €/mq. 500,00 ed un massimo di €/mq. 750,00, assunto pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 625,00**.

BORSINO IMMOBILIARE

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato "*Borsinoimmobiliare.it*" - con riferimento alla Via "... *omissis* ...", per le distinte tipologie di interesse, fornisce i valori in appresso (vedasi già citato "All. N"):

- **abitazioni di 2^a fascia:** valore medio pari ad **€/mq. 694,00**;
- **rimesse:** valore medio pari ad **€/mq. 562,00**.

INDAGINI DI MERCATO

Con riferimento ad immobili comparabili per tipologia e caratteristiche zonali, l'indagine di mercato diretta ed indiretta eseguita dal sottoscritto presso operatori di settore (mediatori immobiliari, imprenditori, costruttori), ha consentito di

individuare i valori medi in appresso:

- **abitazioni di tipo economico:** valore medio pari ad €/mq. **700,00**;
- **rimesse:** valore medio pari ad €/mq. **500,00**.

%%%%

9.3. VALORI UNITARI MEDI - LOTTO 1

Sulla scorta dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari e da personali indagini di mercato, i valori unitari medi di riferimento, aventi valenza generalizzata per le distinte tipologie immobiliari in esame, corrispondono - con arrotondamento all'unità - ai conteggi in appresso:

- **abitazioni di tipo economico - valore unitario medio:**
€/mq. $(745,00 + 694,00 + 700,00) / 3 = \text{€/mq. } 713,00$
- **rimesse – valore unitario medio:**
€/mq. $(625,00 + 562,00 + 500,00) / 3 = \text{€/mq. } 562,00$

%%%%

9.4. COEFFICIENTI DI VALORE - LOTTO 1

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché dell'insieme degli accertamenti esperiti, i parametri costitutivi considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di disamina - in termini di trasposto ed adeguamento degli astratti valori medio-statistici precedentemente identificati - sono quelli relativi alla zona (K_{zon}), alle caratteristiche costruttive (K_{cos}), all'età / stato conservativo ($K_{età}$), alla funzionalità (K_{fun}) ed alla commerciabilità (K_{com}), assunti dal sottoscritto come in appresso:

- **nella componente zonale come segue:**
 - abitazione: incrementale, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 1,10$ in considerazione della collocazione prospiciente la pubblica via;
 - rimessa Sub 3: invariante, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 1,00$ in considerazione dell'ordinarietà della ubicazione in relazione alla specifica destinazione d'uso;
- **nella componente costruttiva come segue:**
 - abitazione - rimessa Sub 3: decrementale per entrambe, assumendo un coefficiente $K_{cos} = 0,90$ in considerazione delle specifiche caratteristiche costruttive, quali la presenza di materiali di copertura contenenti amianto per

l'abitazione e l'uso di componenti prefabbricate per la rimessa;

- **nella componente relativa all'età / stato di manutenzione come segue:**

- abitazione: decrementale, assumendo un coefficiente $K_{età} = 0,90$ in considerazione della originaria epoca di costruzione e dello stato manutentivo riscontrato;
- rimessa Sub 3: incrementale, assumendo un coefficiente $K_{età} = 1,05$ in considerazione dello stato di conservazione riscontrato;

- **nella componente funzionale, come segue:**

- abitazione - rimessa Sub 3: incrementale per entrambe, assumendo un coefficiente $K_{fun} = 1,10$ in considerazione della presenza di ampia corte pertinenziale per l'abitazione e dell'ottimale dimensionamento della rimessa in relazione all'uso;

- **nella componente relativa alla appetibilità commerciale, come segue:**

- abitazione - rimessa Sub 3: decrementale per entrambe, assumendo differenti coefficienti, rispettivamente pari a $K_{com} = 0,85$ e $K_{com} = 0,70$, in considerazione:
 - ✓ della modalità di alienazione dei beni, correlata a codificata procedura che non prevede garanzie per

vizi;

- ✓ delle attuali contingenze di mercato;
- ✓ dell'assenza di certificazioni (esemplificativamente agibilità e prestazioni energetiche) nonché delle irregolarità tecnico-amministrative riscontrate e delle generalizzate indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica dei beni, con conseguente deprezzamento statisticamente compensativo degli oneri presuntivamente dovuti per l'adeguamento, in termini di ripristino e/o di eventuale sanatoria.

Conseguentemente i rispettivi coefficienti totali di adeguamento dei valori, assunti con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risultano:

- **Abitazione - Coefficiente totale:**

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{cos} \times K_{età} \times K_{fun} \times K_{com} = \\ &= 1,10 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,85 = \mathbf{0,833} \end{aligned}$$

- **Rimessa Sub 3 - Coefficiente totale:**

$$\begin{aligned} K_{tot} &= K_{zon} \times K_{cos} \times K_{età} \times K_{fun} \times K_{com} = \\ &= 1,00 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,10 \times 0,70 = \mathbf{0,728} \end{aligned}$$

%%%%

9.5. VALORI DEFINITIVI - LOTTO 1

Per quanto in narrativa, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei beni in esame vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, come segue:

- **Abitazione – valore unitario adeguato:**

$$\text{€/mq. } 713,00 \times 0,833 = \text{€/mq. } 593,93$$

- **Rimessa Sub 3 – valore unitario adeguato:**

$$\text{€/mq. } 562,00 \times 0,728 = \text{€/mq. } 409,14$$

Detti valori unitari, opportunamente “calibrati” anche rispetto:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili considerati;
- alle attuali contingenze di mercato;
- alle specifiche condizioni di vendita;
- alle irregolarità tecnico-amministrative riscontrate ed alle generalizzate indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica del bene;
- all’assenza di certificazioni (agibilità, energetica, etc.),

vengono quindi applicati alle superfici precedentemente determinate, identificando i più probabili valori di mercato delle

differenti tipologie esaminate, e precisamente:

- **Abitazione – valore di mercato:**

€/mq. 593,93 x mq. 126,00 = € **74.835,18**

- **Rimessa Sub 3 – valore di mercato:**

€/mq. 409,14 x mq. 41,00 = € **16.774,74**

Infine, stanti le specifiche caratteristiche rilevate per la rimessa in lamiera metallica identificata dal Sub 4, il sottoscritto ha ritenuto di imputare alla stessa un valore “a corpo”, pari ad € **1.000,00**.

Conclusivamente i più probabili valori di mercato delle singole unità immobiliari comprese nel Lotto 1 risultano:

- **Foglio 36, P.IIa 271, Sub 2 - abitazione ed annessi:**

€ **74.835,18**

- **Foglio 36, P.IIa 271, Sub 3 - rimessa:**

€ **16.774,74**

- **Foglio 36, P.IIa 271, Sub 4 - rimessa:**

€ **1.000,00**

per un valore di mercato complessivo del Lotto 1 corrispondente ad € 92.609,92, arrotondato al definitivo all'importo pari ad € € 92.600,00 (diconsi euro novanta due mila sei cento / 00).

%%%%%%%%%

PROCEDURA FALLIMENTARE

“... omissis ...”

**– N° 3660/2000 R.F. TRIBUNALE DI PESCARA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

LOTTO 2

10. DESCRIZIONE LOTTO 2

Gli immobili di pertinenza della procedura identificati come Lotto 2, si sostanziano in abitazione, laboratorio, magazzino e n° 4 garage (uno dei quali di fatto rimosso), oltre relative pertinenze costituite da corti e locale tecnico, censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 36, P.lla 575, Sub 8, laboratorio;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 9, bene comune non censibile;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 10, bene comune non censibile;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 11, bene comune non censibile;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 12, garage;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 13, garage (di fatto rimosso);
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 14, garage;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 15, abitazione;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 16, magazzino;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 17, bene comune non censibile;
- Foglio 36, P.lla 887, garage con corte esclusiva;

insistenti in Catasto Terreni sulle particelle:

- n° 575 del Foglio 36, quale Ente Urbano di mq. 1.725,00;
- n° 887 del Foglio 36, quale Ente Urbano di mq. 59,00.

Il lotto in parola, nella disponibilità del Sig. “... *omissis* ...” e dei suoi congiunti a meno del laboratorio e di alcuni annessi, è ubicato alla “... *omissis* ...”, in zona suburbana distante ca. km. 15,00 dal capoluogo di provincia e ca. 6,00 Km dal Comune di

riferimento, in ambito scarsamente popolato (circa 1.700 abitanti) e connotato da scarsa disponibilità di servizi di quotidiana indispensabilità, con conseguente ridotta capacità attrattiva nell'ambito degli investimenti immobiliari.

Nello specifico le caratteristiche dei singoli beni vengono illustrate in appresso, con separato riferimento alle illustrate coordinate catastali.

BENI COMUNI - SUB 9, 10, 11, 17

I beni comuni non censibili cui hanno diritto le unità immobiliari oggetto di procedura coincidono con (vedasi già citato “**ALL. G**”):

- Foglio 36, P.lla 575, Sub 9, corte comune a tutti i subalterni, costituita da porzione dell'area perimetrale del corpo di fabbrica in cui sono compresi l'abitazione ed il laboratorio citati, parzialmente pavimentata con tappetino in asfalto e parzialmente coperta con ghiaia (vedasi foto **nn. 50/52** allegate e denominate “**All. Q**”);
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 10, corte comune ai sub 15 e 16 costituita da area sistemata a giardino, interposta tra i citati subalterni, recintata ed accessibile tramite cancello metallico (vedasi foto **nn. 81/82 e 95** allegate e denominate “**All. Q**”);
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 11, corte comune ai sub 12, 13 e 14 parzialmente coperta con ghiaia (vedasi foto **nn. 53 e 73/74** allegate e denominate “**All. Q**”);

- Foglio 36, P.lla 575, Sub 17, locale tecnico comune ai sub 15 e 16, coincidente con piccolo vano pavimentato in piastrelle ed accessibile dalla corte comune di cui al sub 10 (vedasi foto nn. **102/104** allegate e denominate “**All. Q**”).

LABORATORIO - SUB 8

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 575, Sub 8, costituisce porzione di fabbricato di maggior consistenza - che comprende anche proprietà di terzi - esternamente dotato di rivestimento parziale delle facciate e per il resto lasciato con laterizi a vista, ha inoltre copertura a volta sostenuta da struttura metallica e manto di protezione in onduline, verosimilmente del tipo contenente amianto.

In particolare l'immobile in oggetto, ad uso laboratorio, è costituito da un unico ambiente di lavoro (dotato di finestre laterali ed accesso principale di ampie dimensioni ad infisso metallico), avente configurazione planimetricamente rettangolare e tre pilastri in posizione centrale, oltre un ufficio ricavato all'interno dello stesso a mezzo di un soppalco (realizzato con struttura metallica, solaio in legno, pareti in vetro e pannelli opachi).

Fanno parte dell'unità in parola anche una corte esclusiva posta in corrispondenza del fronte Sud del fabbricato, un piccolo locale contiguo, accessibile dall'esterno, ed i servizi accessibili dal vano principale che si sostanziano in un bagno e due piccoli locali - uno ad uso spogliatoio e l'altro adibito a locale tecnico (questi

ultimi privi di porte) - in corrispondenza dei quali è presente un ulteriore accesso esterno.

Relativamente alle caratteristiche costruttive, stanti le verifiche esperite e le informazioni ricevute, il laboratorio risulta caratterizzato da:

- struttura portante mista;
- pareti interne in laterizio con intonaco e tinta, mentre il servizio igienico è dotato di rivestimento in piastrelle;
- pavimentazioni prevalentemente in piastrelle di grés;
- infissi interni in legno tamburato per il solo servizio igienico, esterni in ferro a vetro singolo, con grate antintrusione per le finestre ed ingresso protetto da pensilina metallica;
- impianti del tipo sottotraccia, parzialmente realizzato con canaline a vista quello elettrico, riscaldamento autonomo con caldaia alimentata da serbatoi di G.P.L. e termoconvettori interni.

Lo stato di conservazione, con particolare riferimento alle facciate esterne del fabbricato ed alle condizioni dei servizi appare insufficiente, tale da richiedere interventi di completamento e straordinaria manutenzione.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte, congiuntamente allo stato attuale del bene, risultano visivamente evidenziate dall'insieme delle **foto nn. 49/71** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

RIMESSA - SUB 12

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.IIa 575, Sub 12, è costituita da box del tipo interamente prefabbricato in lamiera e poggiante su massetto cementizio, ad uso garage, avente forma planimetricamente regolare, inoltre privo di impianti per quanto verificato limitatamente agli esterni, risultando impossibile accedervi.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte, congiuntamente allo stato attuale del bene, risultano visivamente evidenziate dall'insieme delle **foto nn. 73/74** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

RIMESSA - SUB 13

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.IIa 575, Sub 13 non è stata rinvenuta sui luoghi in quanto evidentemente rimossa in data successiva alle verifiche esperite a fini di evasione dell'originario mandato d'Ufficio di cui all'elaborato depositato in data 3/9/2003.

Nel citato elaborato - con riferimento al garage in esame all'epoca delle precedenti verifiche - si legge la seguente descrizione (pag. 8 - Lotto 02): “... ricavato tra i due box prefabbricati contigui utilizzando una porta in ferro a doppia anta ed onduline ... verosimilmente del tipo contenente amianto, per la copertura e la tamponatura posteriore ...”.

L'attuale stato dei luoghi risulta visivamente evidenziate

dall'insieme delle **foto nn. 73/75** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

RIMESSA - SUB 14

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 575, Sub 14 presenta le medesime caratteristiche precedentemente illustrate relativamente al sub 12, documentate dalle **foto nn. 73/74** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

ABITAZIONE - SUB 15

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 575, Sub 15 costituisce ulteriore porzione del fabbricato in cui è ubicato anche l'illustrato laboratorio, oltre ulteriore unità immobiliare proprietà di terzi, e risulta articolata in ingresso al piano terra - avente accesso dalla corte comune di cui al già descritto sub 10 - protetto da ampia tettoia a struttura lignea, oltre soggiorno dotato di camino, cucina, bagno ed ulteriori tre vani.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, quelli interni sono in legno tamburato e vetro, i pavimenti in piastrelle di ceramica ed il riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata da G.P.L., è inoltre presente impianto di condizionamento del tipo dual-split, con diffusori posti in camera e cucina.

Relativamente alle ulteriori caratteristiche costruttive dell'abitazione in esame il sottoscritto, stanti le verifiche esperite e le informazioni ricevute, rinviando inoltre alla descrizione già

fornita relativamente al laboratorio per le caratteristiche generali del fabbricato, evidenzia in appresso:

- pareti interne in laterizio, intonacate e tinteggiate oltre al rivestimento di piastrelle per bagno ed angolo cottura;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- impianti del tipo sottotraccia.

Le condizioni e lo stato di manutenzione sono nel complesso buone, come visivamente evidenziato dall'insieme delle **foto nn. 82/93** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

MAGAZZINO - SUB 16

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.lla 575, Sub 16 consiste in ulteriore manufatto ad unico livello fuori terra, ad uso magazzino, accessibile dalla corte comune identificata dal Sub 10 ed articolato in unico ambiente di ampie dimensioni, oltre locali comunicanti che comprendono un servizio igienico.

Da precisare che l'unità in parola presenta finiture e dotazioni interne assimilabili alla civile abitazione, complete di vano allestito ad uso cucina, e risulta costruttivamente caratterizzato da:

- struttura mista, parte in metallo tamponata con pannelli coibentati ed ulteriore porzione realizzata in muratura;
- copertura del vano principale in lamiera, ad unica falda lievemente inclinata sorretta da struttura in ferro, controsoffittata interna con doghe metalliche pre-verniciate;
- pavimentazione in piastrelle verosimilmente di grès

ceramico;

- infissi esterni in alluminio a vetro singolo;
- impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia.

Le condizioni e lo stato di manutenzione sono nel complesso buone, come visivamente evidenziato dall'insieme delle **foto nn. 94/101** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

RIMESSA - F. 36 - P.LLA 887

L'unità immobiliare identificata al Foglio 36, P.la 887, è costituita da box del tipo interamente prefabbricato in lamiera e poggiante su massetto cementizio, ad uso garage, avente forma planimetricamente regolare, privo di impianti per quanto verificato limitatamente agli esterni, risultando impossibile accedervi, e recintato apparentemente in coincidenza del perimetro della corte esclusiva di cui è dotato.

Da precisare che in corrispondenza di detta corte - salvo più analitiche verifiche topografiche, appaiono collocati due serbatoi di gas G.P.L. che, in base alle informazioni acquisite sui luoghi, risulterebbero a servizio del laboratorio precedentemente descritto ed individuato dal sub 8.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte, congiuntamente allo stato attuale del bene, risultano visivamente evidenziate dall'insieme delle **foto nn. 76/79** (vedasi foto allegate e denominate “**All. Q**”).

%%%%%%%%%

11. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI LOTTO 2

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa dei manufatti appartenenti al Lotto 1, in termini:

- catastali;
- urbanistico-edilizi;

il sottoscritto - ribadita l'impossibilità di accertare la materializzazione dei confini, esperibile solo a mezzo di specifico rilievo celerimetrico - sulla scorta della documentazione disponibile e degli accertamenti esperiti sui luoghi, con separata disamina illustra le risultanze inerenti le singole unità immobiliari.

11.1. VERIFICA CATASTALE - LOTTO 2

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, ed in particolare delle verifiche comparative esperite sui luoghi tra lo stato di fatto delle singole unità immobiliari urbane e le relative planimetrie catastali, risulta quanto segue (vedasi già citato "ALL. G"):

- **Foglio 36, P.IIa 575, Sub 8:** sostanziale conformità a meno della singolare rappresentazione del vano soppalcato e della presenza di un accesso esterno in corrispondenza dei servizi;
- **Foglio 36, P.IIa 575, Sub 12:** sostanziale conformità pur limitata all'aspetto esterno, risultando impossibile l'accesso;
- **Foglio 36, P.IIa 575, Sub 13:** difformità correlata alla integrale rimozione del manufatto;
- **Foglio 36, P.IIa 575, Sub 14:** sostanziale conformità pur limitata all'aspetto esterno, risultando impossibile l'accesso;
- **Foglio 36, P.IIa 575, Sub 15:** sostanziale conformità a meno delle dimensioni della tettoia esterna e di lieve incongruenza del tramezzo di separazione tra la cucina ed il locale attiguo;
- **Foglio 36, P.IIa 575, Sub 16:** presenza di difformità relativamente alle aperture esterne sui prospetti Nord-Est e Sud-Est, oltre all'allestimento del locale magazzino a Sud-Ovest ad uso cucina;
- **Foglio 36, P.IIa 887:** sostanziale conformità pur limitata all'aspetto esterno, risultando impossibile l'accesso, a meno della presenza di una tettoia esterna, a carattere precario.

%%%%%%%%

11.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA - LOTTO 2

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei manufatti compresi nel Lotto 2 - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, laddove rilasciati - il sottoscritto, preliminarmente evidenziato di non aver considerato la rimessa di cui al Foglio 36, P.lla 575, Sub 13 in quanto rimossa, sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita (vedasi già citato "All. H") e degli accertamenti esperiti sui luoghi ha riscontrato l'assenza di qualsivoglia autorizzazione edilizia relativamente alle tre rimesse catastalmente identificate al **Foglio 36, P.lla 575, Sub 12 e 14**, nonché al **Foglio 36, P.lla 887**.

Invece, per quanto riguarda gli ulteriori immobili il sottoscritto, con separato riferimento, evidenzia che:

- il manufatto di cui al **Foglio 36, P.lla 575, Sub 8** catastalmente classificato come laboratorio e meglio descritto in precedenza, evidenzia le maggiori difformità rispetto alla Licenza Edilizia in data 5/3/1975 relativamente:
 - all'altezza interna;
 - ai prospetti;
 - alla presenza dei servizi igienici, del soppalco interno e del locale esterno,

con ulteriore indeterminazione della originaria destinazione d'uso del livello seminterrato in cui si trova, visto che il progetto originario indicava come “laboratorio” il piano soprastante (o terra) e non forniva indicazioni per l'uso del seminterrato medesimo;

- il manufatto di cui al **Foglio 36, P.III 575, Sub 15** catastalmente classificato come abitazione e meglio descritto in precedenza, risulta completamente difforme dalle previsioni progettuali della Licenza Edilizia in data 5/3/1975 in cui veniva autorizzato ad uso laboratorio l'intero piano di cui l'abitazione in oggetto costituisce porzione, peraltro con sostanziale differenza nella articolazione interna, nei prospetti e nei volumi;
- il manufatto di cui al **Foglio 36, P.III 575, Sub 16** catastalmente classificato come magazzino e meglio descritto in precedenza, risulta difforme dal titolo edilizio ottenuto *ex post* corrispondente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1993432 del 23/3/1994 con la quale si autorizzava “... **una tettoia con annessi ...**” e non un manufatto interamente tamponato e tale da definire un volume chiuso.

%%%%%%%%%

12. STIMA LOTTO 2

Stanti i criteri estimativi precedentemente illustrati, il sottoscritto procede in appresso alla determinazione dei più probabili valori di mercato degli immobili compresi nel Lotto 2, nonché il più probabile valore complessivo del medesimo lotto.

12.1. CONSISTENZE - LOTTO 2

Le consistenze dimensionali complessive degli immobili oggetto di stima - a meno della rimessa di cui al Sub 13, di fatto rimossa e pertanto non considerata a fini estimativi - desunte dalle visure catastali ovvero rilevate con accettabile approssimazione tecnica a mezzo di rilievo scalimetrico-grafico applicato alle planimetrie catastali acquisite, risultano:

- Foglio 36, P.lla 575, Sub 8 (laboratorio): mq. 167,00;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 12 (rimessa): mq. 13,00;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 14 (rimessa): mq. 13,00;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 15 (abitazione): mq. 102,00;
- Foglio 36, P.lla 575, Sub 16 (magazzino): mq. 150,00;
- Foglio 36, P.lla 887 (rimessa): mq. 16,00

precisando conclusivamente che le varie pertinenze, a fini estimativi, vengono incluse nei valori unitari dei rispettivi manufatti ed infine che le rimesse di cui ai Sub 12 e 14, stanti le loro specifiche caratteristiche, vengono stimate “a corpo”.

%%%%

12.2. VALORI DI RIFERIMENTO - LOTTO 2

Il sottoscritto - a fini di massima certezza probabilistica - ha identificato i più probabili valori di mercato degli immobili di che trattasi, nella fattispecie coincidenti con abitazioni, laboratori e magazzini, sulla scorta di una metodologia comparativa fondata sulla media statistica di un triplice ordine di valori, più precisamente desunti:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cd. O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- da sito specializzato di settore - nella fattispecie "*Borsinoimmobiliare.it*" - con dati aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati dai principali portali immobiliari nazionali, da rete di referenti locali, da banca dati OMI, da dati ISTAT e Banca d'Italia;
- da personali indagini di mercato, intese come ulteriore contributo alle precedenti serie statistiche di prezzi noti.

Come da separata disamina in appresso,

O.M.I.

Il parametro di che trattasi, relativo ad immobili in ordinario stato conservativo ubicati in "... *omissis* ..." e riferito al secondo semestre dell'anno 2021 (quale ultimo dato disponibile), per le distinte tipologie in parola è stato

identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della "Agenzia delle Entrate" come segue (vedasi già citato "All. M"):

- **abitazioni di tipo economico:** variabile tra un minimo di €/mq. 600,00 ed un massimo di €/mq. 890,00, assunto pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 745,00**;
- **laboratori:** variabile tra un minimo di €/mq. 540,00 ed un massimo di €/mq. 900,00, assunto pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 720,00**;
- **magazzini:** variabile tra un minimo di €/mq. 350,00 ed un massimo di €/mq. 700,00, assunto pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 525,00**.

BORSINO IMMOBILIARE

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato "*Borsinoimmobiliare.it*" - con riferimento alla "... *omissis* ...", per le distinte tipologie di interesse, fornisce i valori in appresso (vedasi copia-stralcio allegata e denominata "All. N"):

- **abitazioni di 2^a fascia:** valore medio pari ad **€/mq. 694,00**;
- **laboratori:** valore medio pari ad **€/mq. 564,00**.
- **magazzini:** valore medio pari ad **€/mq. 377,00**.

INDAGINI DI MERCATO

Con riferimento ad immobili comparabili per tipologia e caratteristiche zonali, l'indagine di mercato diretta ed indiretta eseguita dal sottoscritto presso operatori di settore (mediatori immobiliari, imprenditori, costruttori), ha consentito di individuare i valori medi in appresso:

- **abitazioni di tipo economico:** valore medio pari ad **€/mq. 700,00**;
- **laboratori:** valore medio pari ad **€/mq. 600,00**.
- **magazzini:** valore medio pari ad **€/mq. 450,00**.

%%%%

12.3. VALORI UNITARI MEDI - LOTTO 2

Sulla scorta dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari e da personali indagini di mercato, i valori unitari medi di riferimento, aventi valenza generalizzata per le distinte tipologie immobiliari in esame, corrispondono - con arrotondamento all'unità - ai conteggi in appresso:

- **abitazioni di tipo economico - valore unitario medio:**
 $\text{€/mq. } (745,00 + 694,00 + 700,00) / 3 = \text{€/mq. } 713,00$

- **laboratori:**

$$\text{€/mq. } (720,00 + 564,00 + 600,00) / 3 = \text{€/mq. } \mathbf{628,00}$$

- **magazzini:**

$$\text{€/mq. } (525,00 + 377,00 + 450,00) / 3 = \text{€/mq. } \mathbf{450,67}$$

%%%

12.4. COEFFICIENTI DI VALORE - LOTTO 2

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché dell'insieme degli accertamenti esperiti, i parametri costitutivi considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di disamina - in termini di trasposto ed adeguamento degli astratti valori medio-statistici precedentemente identificati - sono quelli relativi alla zona (K_{zon}), alle caratteristiche costruttive (K_{cos}), all'età / stato conservativo ($K_{età}$), alla funzionalità (K_{fun}) ed alla commerciabilità (K_{com}), assunti dal sottoscritto come in appresso:

- **nella componente zonale come segue:**

- abitazione e magazzino: invariante per entrambi, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 1,00$ in considerazione della collocazione ordinaria per la zona di che trattasi;
- laboratorio: decrementale, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 0,95$ in considerazione dei collegamenti e della

- viabilità di area in relazione alla specifica destinazione d'uso;
- **nella componente costruttiva come segue:**
 - abitazione - laboratorio: decrementale per entrambe, assumendo un coefficiente $K_{cos} = 0,90$ in considerazione delle specifiche caratteristiche costruttive, quali la presenza di materiali di copertura contenenti verosimilmente amianto;
 - magazzino: decrementale, assumendo un coefficiente $K_{cos} = 0,85$ in considerazione dell'ampio uso di lamierati per la copertura e le tamponature;
 - **nella componente relativa all'età / stato di manutenzione come segue:**
 - abitazione: incrementale, assumendo un coefficiente $K_{età} = 1,05$ in considerazione delle buone condizioni riscontrate;
 - laboratorio: decrementale, assumendo un coefficiente $K_{età} = 0,80$ in considerazione dello stato delle finiture esterne e dei quadri di degrado rilevati;
 - magazzino: incrementale, assumendo un coefficiente $K_{età} = 1,05$ in considerazione delle condizioni riscontrate ;
 - **nella componente funzionale, come segue:**
 - abitazione - laboratorio - magazzino: invariante per tutte le unità, assumendo un coefficiente $K_{fun} = 1,00$ in

considerazione delle ordinarie possibilità di fruizione degli immobili;

- **nella componente relativa alla appetibilità commerciale, come segue:**

- abitazione - laboratorio - magazzino: decrementale per tutte le unità assumendo differenti coefficienti, più precisamente pari a $K_{com} = 0,85$ per il laboratorio, $K_{com} = 0,70$ sia per l'abitazione sia per il magazzino, in considerazione:
 - ✓ della modalità di alienazione dei beni, correlata a codificata procedura che non prevede garanzie per vizi;
 - ✓ delle attuali contingenze di mercato;
 - ✓ dell'assenza di certificazioni (esemplificativamente agibilità e prestazioni energetiche) nonché delle irregolarità tecnico-amministrative riscontrate e delle generalizzate indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica dei beni, con conseguente deprezzamento statisticamente compensativo degli oneri presuntivamente dovuti per l'adeguamento, in termini di ripristino e/o di eventuale sanatoria.

Conseguentemente i rispettivi coefficienti totali di adeguamento dei valori, assunti con prassi tecnica convenzionale pari al

prodotto dei coefficienti citati, risultano:

- **Abitazione - Coefficiente totale:**

$$\begin{aligned} K_{\text{tot}} &= K_{\text{zon}} \times K_{\text{cos}} \times K_{\text{età}} \times K_{\text{fun}} \times K_{\text{com}} = \\ &= 1,00 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,70 = \mathbf{0,662} \end{aligned}$$

- **Laboratorio - Coefficiente totale:**

$$\begin{aligned} K_{\text{tot}} &= K_{\text{zon}} \times K_{\text{cos}} \times K_{\text{età}} \times K_{\text{fun}} \times K_{\text{com}} = \\ &= 0,95 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,85 = \mathbf{0,581} \end{aligned}$$

- **Magazzino - Coefficiente totale:**

$$\begin{aligned} K_{\text{tot}} &= K_{\text{zon}} \times K_{\text{cos}} \times K_{\text{età}} \times K_{\text{fun}} \times K_{\text{com}} = \\ &= 1,00 \times 0,85 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,70 = \mathbf{0,625} \end{aligned}$$

%%%%

12.5. VALORI DEFINITIVI - LOTTO 2

Per quanto in narrativa, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei beni in esame vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, come segue:

- **Abitazione – valore unitario adeguato:**

$$\text{€/mq. } 713,00 \times 0,662 = \text{€/mq. } 472,01$$

- **Laboratorio – valore unitario adeguato:**

€/mq. $628,00 \times 0,581 = \text{€/mq. } 364,87$

- **Magazzino – valore unitario adeguato:**

€/mq. $450,67,00 \times 0,625 = \text{€/mq. } 281,67$

Detti valori unitari, opportunamente “calibrati” anche rispetto:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili considerati;
- alle attuali contingenze di mercato;
- alle specifiche condizioni di vendita;
- alle irregolarità tecnico-amministrative riscontrate ed alle generalizzate indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica del bene;
- all’assenza della certificazione,

vengono quindi applicati alle superfici precedentemente determinate, identificando i più probabili valori di mercato delle differenti tipologie esaminate, e precisamente:

- **Abitazione – valore di mercato:**

€/mq. $472,01 \times \text{mq. } 102,00 = \text{€ } 48.145,02$

- **Laboratorio – valore di mercato:**

€/mq. $364,87 \times \text{mq. } 167,00 = \text{€ } 60.933,29$

- **Magazzino – valore di mercato:**

€/mq. $281,67 \times \text{mq. } 150,00 = \text{€ } 42.250,50$

Infine, stanti le specifiche caratteristiche rilevate per la rimesse in lamiera metallica identificate dai Sub 12 e 14 della P.Illa 575, nonché dalla P.Illa 887 (tutti del Foglio 36), il sottoscritto ha ritenuto di imputare alla stessa un valore “a corpo”, pari ad € 1.000,00 cadauno.

Conclusivamente i più probabili valori di mercato delle singole unità immobiliari comprese nel Lotto 2, con esclusione del sub 13 di fatto rimosso, risultano:

- **Foglio 36, P.Illa 575, Sub 8 - laboratorio: € 60.933,29**
- **Foglio 36, P.Illa 575, Sub 12 - garage: € 1.000,00**
- **Foglio 36, P.Illa 575, Sub 14 - garage: € 1.000,00**
- **Foglio 36, P.Illa 575, Sub 15 - abitazione: € 48.145,02**
- **Foglio 36, P.Illa 575, Sub 16 - magazzino: € 42.250,50**
- **Foglio 36, P.Illa 887 - garage: € 1.000,00**

Per un valore di mercato complessivo del Lotto 2 corrispondente ad € 154.328,81, arrotondato al definitivo all'importo pari ad € € 154.330,00 (diconsi euro cento cinquanta quattro mila tre cento trenta / 00).

%%%%%%%%%

PROCEDURA FALLIMENTARE

“... omissis ...”

**– N° 3660/2000 R.F. TRIBUNALE DI PESCARA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

LOTTO 3

13. DESCRIZIONE LOTTO 3

Gli immobili di pertinenza della procedura identificati come Lotto 3, si sostanziano in porzione di terreno catastalmente distinto in n° 3 particelle, tra loro contigue, su una delle quali è ubicato un magazzino (vedasi **foto nn. 105/120** allegate e denominate “**All. Q**”), censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 36, P.lla 885, Sub 1, area urbana di mq. 2.663,00;
- Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, magazzino;
- Foglio 36, P.lla 881, area urbana;

nonché in Catasto Terreni alle particelle:

- n° 885 del Foglio 36, quale Ente Urbano di mq. 2.699,00;
- n° 881 del Foglio 36, quale Ente Urbano di mq. 1.007,00;
- n° 882 del Foglio 36, seminativo arborato di mq. 1.536,00;

Il lotto in parola, nella disponibilità del Sig. “... *omissis* ...” e dei suoi congiunti oltre la citata servitù, è ubicato alla “... *omissis* ...”, in zona suburbana distante ca. km. 15,00 dal capoluogo di provincia e ca. 6,00 Km dal Comune di riferimento, in ambito scarsamente popolato (circa 1.700 abitanti) e connotato da scarsa disponibilità di servizi di quotidiana indispensabilità, con conseguente ridotta capacità attrattiva nell’ambito degli investimenti immobiliari.

LOTTO 3 - CARATTERISTICHE ED ULTERIORI DATI

Il lotto 3 è costituito da tre particelle di terreno per complessivi mq 5.242,00 parzialmente recintate e tra loro confinanti.

Su una di tali particelle è ubicato un manufatto di modeste dimensioni ad uso magazzino, catastalmente censito al Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, con corrisponde l'area urbana perimetrale di cui al sub 1 del medesimo Foglio e Particella, funzionalmente assimilabile a corte esclusiva del magazzino stesso.

Il suddetto magazzino coincide con un manufatto di modeste dimensioni e consta di un piano fuori terra articolato in due locali aventi separati accessi ed individuati come magazzino e ripostiglio, attualmente utilizzato come pollaio.

Il manufatto è realizzato in muratura intonacata su massetto cementizio, presenta copertura a falda leggermente inclinata in onduline, verosimilmente del tipo contenente amianto, ed internamente controsoffittata con pannelli in cartongesso privi di intonaco, vi sono inoltre manifestazioni di degrado delle tamponature in corrispondenza delle fasce inferiori delle medesime.

La particella n° 885 sulla quale insiste il magazzino è priva di significativi gradienti di quota, quasi interamente recintata con rete metallica “a maglia sciolta”, nonché dotata di cancello

scorrevole in ferro del tipo carrabile e del tutto priva di pavimentazione.

L'accesso alla suddetta particella si attua attraverso la P.lla 881 (derivante dalla n° 271 ed appartenente al lotto in oggetto) che di fatto si configura quale strada di accesso a tutti gli immobili oggetto di procedura, gravando sulla stessa la citata servitù perpetua di passaggio “... *su striscia larga metri 6 (sei) costanti che parte dalla strada comunale Cerratina, gravando il lato Ovest della particella 271 ...*” come da nota di trascrizione dell'atto autenticato dal notaio G. Bulferi di Pescara in data 18/11/1980 – Rep. 93088 (vedasi già citato “**All. P**”).

La P.lla 881 ha superficie complessiva di mq 1.007,00 in buona parte asfaltata, configurazione planimetrica irregolare e priva di significative variazioni di quota, ad eccezione del tratto finale sul fronte Sud.

Infine la porzione di terreno individuata dalla P.lla 882, di complessivi mq 1.536,00, risulta priva di pavimentazione e recinzione, con configurazione planimetrica irregolare, lievemente in pendenza sul lato Est.

%%%%%%%%%

14. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI LOTTO 3

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa del Lotto 3, in termini catastali ed urbanistico-edilizi, il sottoscritto - ribadita l'impossibilità di accertare la materializzazione dei confini, esperibile solo a mezzo di specifico rilievo celerimetrico - sulla scorta della documentazione disponibile e degli accertamenti esperiti sui luoghi, con separata disamina illustra le risultanze inerenti le singole unità immobiliari.

14.1. VERIFICA CATASTALE - LOTTO 3

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, ed in particolare delle verifiche comparative esperite sui luoghi tra lo stato di fatto delle singole unità immobiliari urbane e le relative planimetrie catastali, relativamente dell'unico manufatto appartenente al Lotto 3, catastalmente identificato al Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, risulta quanto segue (vedasi già citato "ALL. G"): sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla relativa rappresentazione catastale, con utilizzazione di fatto del vano ripostiglio quale pollaio.

%%%%%

14.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA - LOTTO 3

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dell'unico manufatto compreso nel Lotto 3 - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi, laddove rilasciati - il sottoscritto, relativamente al magazzino di cui al Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, stante la documentazione tecnico-amministrativa acquisita, non ha reperito alcun titolo edilizio diverso dalla Concessione Edilizia n° 75 in data 6/6/1985 e dalla Concessione Edilizia n° 43 in data 22/3/1990, inerenti la recinzione dei terreni di proprietà (vedasi già citato “**All. H**”).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni di interesse, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto delle risultanze di cui al certificato di destinazione urbanistica precedentemente illustrato, ed in particolare la compresenza di un P.R.G. adottato e di un P.R.G. vigente, con conseguente applicazione delle correlate misure di salvaguardia ai fini della valutazione delle specifiche caratteristiche edificatorie (vedasi già citato “**All. H**”).

%%%%%%%%%

15. STIMA LOTTO 3

Stanti i criteri estimativi precedentemente illustrati, il sottoscritto procede in appresso alla determinazione dei più probabili valori di mercato degli immobili compresi nel Lotto 3, nonché il più probabile valore complessivo del medesimo lotto.

15.1. CONSISTENZE - LOTTO 3

Le consistenze dimensionali complessive degli immobili oggetto di stima, desunte dalla documentazione catastale disponibile, con riferimento ai terreni liberi ed all'unico manufatto presente risultano:

- Foglio 36, P.lla 881 Ente Urbano: mq. 1.007,00;
- Foglio 36, P.lla 882, seminativo arborato: mq. 1.536,00;
- Foglio 36, P.lla 885, Sub 1, area urbana: mq. 2.663,00;
- Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, magazzino: mq. 36,00.

%%%%

15.2. VALORI DI RIFERIMENTO - LOTTO 3

Per gli immobili in esame, prevalentemente costituiti da terreni, oltre piccolo magazzino, in difetto di dati statisticamente significativi il sottoscritto, tenuto debitamente conto delle

peculiarità dei distinti appezzamenti ed in particolare delle - pur articolate - potenzialità edificatorie riferibili alle singole particelle ed alla presenza di servitù, sulla scorta di personali indagini di mercato di tipo diretto ed indiretto eseguite dal sottoscritto presso operatori di settore (mediatori immobiliari, imprenditori, costruttori), con separato riferimento alle distinte particelle catastali ha identificato, in termini generalizzati statisticamente accettabili, i valori medi in appresso:

- Foglio 36, P.lla 881: **€/mq. 7,50**;
- Foglio 36, P.lla 882: **€/mq. 15,00**,
- Foglio 36, P.lla 885: **€/mq. 20,00**;

fornendo infine, limitatamente al manufatto ad uso magazzino, un valore “a corpo”.

%%%%%

15.3. VALORE DEFINITIVO - LOTTO 3

Per quanto in narrativa, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei terreni in esame vengono applicati alle superfici precedentemente indicate, identificando i più probabili valori di mercato delle distinte particelle esaminate in appresso:

- Foglio 36, P.lla 881:

€/mq. 7,50 x mq. 1.007,00 = € **7.552,50**

- Foglio 36, P.lla 882:

€/mq. 15,00 x mq. 1.536,00 = € **23.040,00**

- Foglio 36, P.lla 885:

€/mq. 20,00 x mq. 2.663,00 = € **53.980,00**

Infine, stanti le specifiche caratteristiche rilevate per il manufatto ad uso magazzino identificato al Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, il sottoscritto ha ritenuto di imputare allo stesso un valore “a corpo”, pari ad € **3.000,00**.

Conclusivamente i più probabili valori di mercato dei distinti immobili compresi nel Lotto 3 risultano:

- **Foglio 36, P.lla 881 Ente Urbano: € 7.552,50**
- **Foglio 36, P.lla 882, seminativo arborato: € 23.040,00**
- **Foglio 36, P.lla 885, Sub 1, area urbana: € 53.980,00**
- **Foglio 36, P.lla 885, Sub 2, magazzino: € 3.000,00**

Per un valore di mercato complessivo del Lotto 3 corrispondente ad € 87.572,50, arrotondato al definitivo all'importo pari ad € 87.570,00 (diconsi euro ottanta sette mila cinque cento settanta / 00).

%%%%%%%%%

16. CONCLUSIONI

Conclusivamente, sulla scorta delle risultanze in precedenza evidenziate, il sottoscritto procede a sintetico riepilogo.

Con riferimento al compendio immobiliare oggetto della procedura fallimentare a carico di “... *omissis* ...”, il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla formazione di n° 3 lotti distinti (comunque suscettibili di modifiche e/o di separata vendita di taluni singoli beni), tutti ubicati alla via “... *omissis* ...”, e più precisamente identificati con i dati catastali in appresso (comprensivi degli identificativi dei beni comuni):

- **LOTTO 1**: abitazione ed annessi, oltre n° 2 garage e corte pertinenziale, in Catasto Fabbricati al Foglio 36, P.lla 271, Sub 1, 2, 3 e 4, il tutto a confine con “... *omissis* ...”, stessa ditta a due lati, salvo altri e/o aventi causa;
- **LOTTO 2**: abitazione, laboratorio, magazzino e n° 4 garage (uno dei quali di fatto rimosso), oltre relative pertinenze costituite da corti e locale tecnico, in Catasto Fabbricati al Foglio 36, P.lla 575, Sub 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17, nonché al Foglio 36 P.lla 887, il tutto a confine con “... *omissis* ...” (Foglio 36, P.lla 839), salvo altri e/o aventi causa;
- **LOTTO 3**: magazzino ed appezzamenti di terreno in Catasto Fabbricati al Foglio n° 36, P.lla 885, sub 1, 2, in

Catasto Terreni al Foglio 36, P.lle 881 ed 882, il tutto a confine con “... omissis ...” stessa ditta a due lati, salvo altri e/o aventi causa.

In merito a tali beni, premesso che:

- **risultano per l’intera proprietà del Sig. “... omissis ...”, nato a Pianella il 26/08/1945, pervenuti al predetto per atto di successione di “... omissis ...”, apertasi il 05/02/1949 e registrata a Pescara il 12/05/1949 - den. 53, vol. 106 - a cui ha fatto seguito atto di divisione del Notaio Bulferi G. del 29/07/1976, rep. 86132, trascritto a Pescara il 21/08/1976 al numero di RP 5069, ed inoltre che gli stessi sono di natura personale, essendo divisione di beni ereditari, ed è rispettata la continuità delle trascrizioni al ventennio;**
- **con aggiornamento alla Conservatoria di Pescara a tutto il 3/11/2022 si rileva la trascrizione del 21/12/2001 - RP 10979, RG 16096 - per sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 22/09/2000, rep. 825, con costo di cancellazione corrispondente ad € 294,00 per ciascun Lotto, ed inoltre che precedentemente la trascrizione della sentenza di fallimento si rilevano una serie di pregiudizievoli scadute per decorso ventennio;**
- **risultano occupati - ovvero nella disponibilità - del Sig. “... omissis ...” e dei suoi familiari, salvo indeterminazioni inerenti alcuni annessi inaccessibili appartenenti al Lotto 2 ed a meno del laboratorio**

catastalmente identificato al Foglio 36, P.lla 575, Sub 8, sempre del Lotto 2, che appare nella disponibilità del Sig. “... omissis ...” e dove al momento del sopraluogo era in corso una attività produttiva;

- **che non risultano registrati contratti di locazione e comodato in essere;**

il sottoscritto, sulla scorta di metodologia comparativa pluriparametrica, fondata su riferimenti documentali oggettivanti - a meno di specifiche valutazioni “a corpo” e di riferimenti economici di tipo personale correlati a difetto di dati statistici - tenuto debitamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni, nonché degli esiti della verifica della regolarità tecnico-amministrativa dei manufatti, ha determinato pari ad € 334.500,00 (diconsi euro trecento trentaquattro mila cinquecento) il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in esame, quale sommatoria dei più probabili valori di mercato riferiti ai singoli lotti specificati in appresso:

LOTTO 1:

- **Foglio 36, P.lla 271, Sub 2 - abitazione ed annessi: € 74.835,18**
- **Foglio 36, P.lla 271, Sub 3 - rimessa: € 16.774,74**
- **Foglio 36, P.lla 271, Sub 4 - rimessa: € 1.000,00**

per un valore di mercato complessivo del Lotto 1 corrispondente ad € 92.609,92, arrotondato al definitivo all'importo pari ad € € 92.600,00 (diconsi euro novanta due mila sei cento / 00).

LOTTO 2:

(con esclusione del sub 13 di fatto rimosso)

- Foglio 36, P.IIa 575, Sub 8 - laboratorio: € 60.933,29
- Foglio 36, P.IIa 575, Sub 12 - garage: € 1.000,00
- Foglio 36, P.IIa 575, Sub 14 - garage: € 1.000,00
- Foglio 36, P.IIa 575, Sub 15 - abitazione: € 48.145,02
- Foglio 36, P.IIa 575, Sub 16 - magazzino: € 42.250,50
- Foglio 36, P.IIa 887 - garage: € 1.000,00

per un valore di mercato complessivo del Lotto 2 corrispondente ad € 154.328,81, arrotondato al definitivo all'importo pari ad € 154.330,00 (diconsi euro cento cinquanta quattro mila tre cento trenta / 00).

LOTTO 3:

- Foglio 36, P.IIa 881 Ente Urbano: € 7.552,50
- Foglio 36, P.IIa 882, seminativo arborato: € 23.040,00
- Foglio 36, P.IIa 885, Sub 1, area urbana: € 53.980,00
- Foglio 36, P.IIa 885, Sub 2, magazzino: € 3.000,00

per un valore di mercato complessivo del Lotto 3 corrispondente ad € 87.572,50, arrotondato al definitivo all'importo pari ad € 87.570,00 (diconsi euro ottanta sette mila cinque cento settanta / 00).

%%%%%%%%%

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto consulente - grato per la fiducia accordata - rassegna la presente relazione articolata in n° 96 pagine ed i relativi n° 15 allegati, rimanendo a disposizione della S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Pescara, 9/12/2022

Il C.T.U.
Arch. Filippo Saia