

STUDIO TECNICO GEOM. GIULIANO DEL ROSARIO

Via dei Crociferi n. 60 ☎0871 347780 - 338 1455226 — e-mail giuliano.delrosario@gmail.com

66100 CHIETI

**VALUTAZIONE DI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ORTONA
(CH) ED OLBIA (SS) PROPRIETA' DEI SIGNORI**

Procedura N° 2/2022 TRIBUNALE DI CHIETI

RICHIEDENTE:

DOTT.SSA RITA D'ALESSANDRO

GESTORE DELLA CRISI PROCEDURA N° 2/2022 TRIBUNALE DI CHIETI

PERIZIA ESTIMATIVA

Tecnico Ausiliario

Geom. Giuliano Del Rosario

INDICE

1. <i>PREMESSA CON QUESITO</i>	3
2. <i>OGGETTO DELLA PROCEDURA</i>	3
3. <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i>	4
4. <i>RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO</i>	4
5. <i>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</i>	9
6. <i>COSTITUZIONE DEI LOTTI</i>	14
7. <i>FORMALITA' DA CANCELLARE</i>	16
<i>CONCLUSIONI</i>	17
<i>ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA</i>	18

1. PREMESSA

Con lettera di conferimento incarico della Liquidatrice della procedura N. 2/2022 presso il Tribunale di Chieti, Dott.ssa Rita D'Alessandro, il sottoscritto geom. DEL ROSARIO GIULIANO, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n. 1026, è stato nominato Consulente Tecnico Ausiliario con l'incarico di procedere all'integrazione dell'elaborato peritale nei confronti di [REDAZIONE]

Nella comunicazione d'incarico, la Dott.ssa D'Alessandro Rita ha affidato al sottoscritto l'incarico di *“Redazione di perizia tecnica estimativa completa di planimetrie catastali, foto e descrizione dettagliata degli immobili, con indicazione dello stato di occupazione e di conservazione, con indicazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su di loro che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento, ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data della trascrizione della procedura di liquidazione. La perizia dovrà contenere anche una bozza di descrizione dei beni da inserire nell'avviso di vendita”*.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Nella formalità del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio sono ricompresi i diritti su immobili di proprietà dei signori [REDAZIONE]

il

[REDAZIONE] precisamente sui seguenti immobili:

A) In Comune di Ortona (CH) alla contrada S. Donato di proprietà per 1/4 del sig. [REDAZIONE]

- 1) Unità immobiliare collabente di unico piano con corte pertinenziale censito nel **N.C.E.U. al foglio 42 particella 4432;**
- 2) Terreni costituenti un unico blocco con il fabbricato sopra descritto censito nel **N.C.T. al foglio 42 particelle 318, 319, 503, 792 e 4045;**
- 3) Terreni costituenti un unico blocco censito nel **N.C.T. al foglio 51 particella 218 ed al foglio 42 particella 352.**

B) In Comune di Comune di Olbia (SS) località Portorotondo di proprietà per 162,73/1000 dei signori [REDACTED]

4) Unità immobiliare censito nel N.C.E.U. al foglio 1 particella 258 sub. 73.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha proceduto:

- Ad effettuare le visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti e Sassari – Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- A richiedere l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico ed Archivio del Comune di Ortona (CH);
- A contattare le Agenzie Immobiliari in Ortona (CH) per l'acquisizione di notizie inerenti l'andamento del mercato nella zona di ubicazione degli immobili ai fini della stima.

In data 21 febbraio 2024, come concordato con la Dott.ssa D'Alessandro Rita, è stato effettuato un sopralluogo presso i beni sottoposti alla procedura siti in Comune di Ortona alla Contrada San Donato. Al sopralluogo non era presente il signor [REDACTED]. È stata effettuata la ricognizione dei luoghi allo scopo di accertare la corrispondenza catastale ed urbanistica degli immobili con operazioni di rilievo metrico e fotografico. Non è stato redatto alcun verbale di sopralluogo a causa dell'assenza delle parti. Per l'immobile in Comune di Olbia ci si è attenuti su quanto riportato nell'atto di compravendita.

I risultati di detti accertamenti tecnici, amministrativi ed economici sono di seguito riportati.

4. RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO

A) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ORTONA (CH)

L'unità immobiliare urbana contraddistinta con il foglio 42 particella 4432 (ex NCT foglio 42 particella 667) ed i terreni foglio 51 particella 218 e foglio 42 particelle 318, 319, 352, 503, 792 e 4045 sono di piena proprietà per la quota pari ad 1/4 del signor [REDACTED]

[REDACTED] a lui pervenuti come segue:

- Quota pari a 2/12 in forza di successione legittima apertasi in data 21 agosto 1975 in morte di [REDACTED] nato ad Ortona (CH) il 18 maggio 1914, denuncia di successione

registrata ad Ortona (CH) il 20.09.1999 al n. 69 vol. 248, **trascritta a Chieti (CH) il 18 ottobre 2001 al n. 12584 di RP. Non risulta trascritta accettazione di eredità.**

- Quota pari a 1/12 in forza di successione legittima apertasi in data 9 luglio 2011 in morte di [REDACTED] nata a Venezia (VE) il 24 giugno 1919, giusta denuncia registrata a Chieti (CH) il 15 giugno 2018 al n. 449 vol. 9990, **trascritta a Chieti (CH) il 16 agosto 2018 al n. 10625 di RP. Non risulta trascritta accettazione di eredità.**

Detti immobili erano pervenuti per una quota pari a 4/12 alla signora [REDACTED] **Venezia (VE) il 24 giugno 1919** in forza di successione legittima apertasi in data 21 agosto 1975 in morte di [REDACTED], denuncia di successione registrata ad Ortona (CH) il 20.09.1999 al n. 69 vol. 248, **trascritta a Chieti (CH) il 18 ottobre 2001 al n. 12584 di RP. Non risulta trascritta accettazione di eredità.**

Detti immobili erano pervenuti per la piena proprietà al signor [REDACTED] **(CH) il 18 maggio 1914 per possesso pacifico non convalidato da atto pubblico, come peraltro risulta dalle visure storiche catastali.**

Dalla cronistoria dei passaggi di proprietà sopra esposta si evince la **non sussistenza della continuità delle trascrizioni** relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del signor [REDACTED]

Dai risultati delle visure ipotecarie effettuate, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare, limitatamente agli immobili periziati:

- ***ISCRIZIONE del 19.09.2019 - Registro Particolare 1929 Registro Generale 16603 dell' Agenzia territoriale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti.***

Iscrizione a ruolo dell' Agenzia delle Entrate – Riscossioni di Roma (RM) del 19.09.2019 rep. 1827/3219.

Ipoteca a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede in Roma (RM) e contro [REDACTED] relativamente agli immobili NCT fg. 42 part. 318, 319, 503; fg. 51 part. 218; ed al NCEU al fg. 42 part. 4432.

- ***TRASCRIZIONE del 23.03.2023 - Registro Particolare 4066 Registro Generale 5239 dell' Agenzia territoriale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti.***

Atto giudiziario del TRIBUNALE DI CHIETI del 02.03.2022 Repertorio 2/2022.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA CRISI DI SOVRAINDEBITAMENTO DI [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente agli immobili in Comune di Ortona (CH) al NCT fg. 42 part. 318, 319, 352, 503, 792, 4045; fg. 51 part. 218; ed al NCEU al fg. 42 part. 4432.

I cespiti oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreni con sovrastante fabbricato collabente il tutto sito in Comune di Ortona (CH) alla Contrada San Donato (Vedasi **Allegato n. 1 – Mappe**).

Il fabbricato collabente (ex fabbricato rurale), di vecchia costruzione, è costituito per quanto visibile da un piano terraneo in struttura portante in muratura con copertura nella sua quasi totalità crollata. Il fabbricato è pericolante e inagibile. L'unità immobiliare, diruta e invasa dalla vegetazione, è identificabile solamente dal perimetro individuato sulla mappa catastale del foglio 42 in virtù del **Tipo Mappale prot. 261603 del 28.10.2008** non essendo disponibile la planimetria dell'U.I.U. (Vedasi **Allegato n. 1 – Visure**)

Pertanto, la valutazione del bene è stata effettuata dimensionando il suddetto perimetro catastale che risulta essere di mq. 50,00 circa.

I terreni sono pressoché pianeggianti e costituiscono in piccola parte area pertinenziale del fabbricato collabente e possono essere recuperati totalmente sia ai fini agricoli, in quanto risulta parzialmente coltivato (ortaggi), non è dato sapere da chi, sia come valore aggiunto del fabbricato.

I terreni di cui al foglio 42 particella 352 e foglio 51 particella 218 costituiscono un unico corpo attraversato dalla strada comunale San Donato, pressoché pianeggiante con coltivazione mista di vigneto ed uliveto, in abbandono.

Identificato nel **Comune di Ortona (CH)** al

- **Catasto Fabbricati** con il **Foglio 42 particella 4432**, categoria **Unità collabenti**, priva di consistenza e rendita in quanto unità collabente, indirizzo: Contrada San Donato, piano T (già nel N.C.T. al Foglio 42 particella 4432, ente urbano, consistenza Ha 0.02.60)
- **Catasto Terreni** con il **Foglio 42 particelle:**
 - **318** di mq. 4.615
 - **319** di mq. 62
 - **352** di mq. 460
 - **503** di mq. 2.160
 - **792** di mq. 240
 - **4045** di mq. 120per un'estensione complessiva di mq. 7.657
- **Catasto Terreni** con il **Foglio 51 particella 518** di mq. 1810
(Vedasi **Allegato n. 1 – Visure**)

Coerenze:

- Il terreno posto al foglio di mappa n. 42 particelle 792, 4432, 319, 503, 4045 e 318 è attraversato dalla condotta acquedottistica della Cassa per il Mezzogiorno che lo spezza in due blocchi, e nel complesso confina **a nord:** p.lle 315, 755, 756, 757, 588, 758, 497, 4072, 759, 761, 316, 762, 763, 765, 785, 781, 784; **a est:** strada comunale; **a sud** p.lle 505, 4302, 341, 339, 672, 337, 335, 333, 331, 330, 328, 327, 4047, 326, 323, 322, 321, 320; **a ovest** con fosso.
- Il terreno posto al foglio di mappa n. 42 particella 352 confina a **nord:** p.lla 506; a **est** con strada comunale San Donato oltre la quale vi è la particella 218 del foglio 51; a **sud** con p.lla 553; ad **ovest** con p.lle 553, 560 e 346.
- Il terreno posto al foglio di mappa n. 51 particella 218 confina a **nord:** p.lla 219; ad **est** con p.lle 219, 4016, 221, 222, 223; a **sud** con p.lla 976; ad **ovest:** strada comunale San Donato, oltre la quale vi è la particella 352 del foglio 42.

Dati Urbanistici:

Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 10.05.2022, i terreni e gli immobili in oggetto ricadono in **“Zona E – parti del territorio destinate ad usi agricoli (Zona E, Sottozona Agricola Normale E1)”** come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Vedasi **Allegato n. 3**).

Gli immobili inoltre ricadono in:

- Zona sottoposta a Piano Regionale Paesistico
- Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico
- Zona gravata da fascia di rispetto stradale.

B) IMMOBILE SITO IN COMUNE DI OLBIA (SS)

L'unità immobiliare urbana contraddistinta con il **foglio 1 particella 258 sub 73** è in proprietà per la **quota pari a 162,73/1000** ai signori [REDACTED] nato ad Ortona

[REDACTED]
[REDACTED] a loro pervenuta con atto di compravendita Not. Gerolamo Calini di Brescia (BS) del 14 ottobre 1991 rep. 50079, trascritto a Tempio Pausania (SS) il 26 ottobre 1991 al n. 5347 di RP (Vedasi **Allegato n. 4**).

Dalla cronistoria dei passaggi di proprietà sopra esposta si evince la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio dei signori [REDACTED]

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Olbia (SS)** al

- **Foglio 1 particella 258 sub 73**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1[^], consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 48, rendita Euro 361,52, (Vedasi **Allegato n. 1 – Visure**) **con i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Foglio 1 particella 258 sub 163, sub 164, sub 165, sub 2, sub 11, sub 22, sub 23, sub 46, sub 48 e sub 103.**

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un ampio Condominio denominato “*Complesso Casa Vacanze*” in Comune di Olbia (SS) località Porto Rotondo nel “Residence Portorotondo”, e precisamente quote di comproprietà, in godimento periodico plurimo turnario, relative all'unità individuata nel Regolamento del Residence come “*Appartamento 01B13*” del *Corpo di Fabbrica E* posta al piano terra e costituita da un ampio ingresso – soggiorno con angolo cottura con antistante veranda, una camera da letto con bagno per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 48,00, il tutto come risulta dalla planimetria catastale allegata. L'unità abitativa è in godimento dei coniugi [REDACTED] nei periodi turnari n. 29 e n. 30 di ogni anno solare che dovrebbe coincidere con la fine del mese di luglio e l'inizio del mese di agosto.

Coerenze:

L'unità immobiliare confina a **nord** con parti comuni; a **est** con parti comuni; a **sud** con U.I.U. sub 72; ad **ovest** con parti comuni.

Dati Urbanistici:

L'unità immobiliare in oggetto, come riportato nell'atto di provenienza, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruire N. 95 del 22.07.1974;
- Concessione Prot. 13261 Pratica N. 455 del 04.12.1980;
- Concessione Prot. 010543 Pratica N. 515 del 16.12.1986;
- Concessione Prot. 2363 Pratica N. 517 del 26.05.1987.

Dai risultati delle visure ipotecarie effettuate si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare, limitatamente agli immobili periziati:

- **TRASCRIZIONE del 29.05.2023 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 6343 dell'Agenda Territoriale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (SS).**

Atto giudiziario del TRIBUNALE DI CHIETI del 02.03.2022 Repertorio 2/2022.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA CRISI DI SOVRAINDEBITAMENTO [REDACTED]

relativamente agli immobili in Comune di Olbia (SS) al NCEU fg. 1 part. 258 sub 73.

In relazione ad eventuali vincoli e servitù gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione estimativa, si fa riferimento a quanto indicato nei titoli di provenienza.

Altri oneri gravanti sull'acquirente saranno:

- a) l'imposta di registro;
- b) spese di trascrizione e voltura presso i pubblici registri, salve diverse disposizioni;
- c) spese di diritti ed imposte di bollo relativi al decreto di trasferimento, salve diverse disposizioni;
- d) costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salve diverse disposizioni.

5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato unitario degli immobili è scaturito dopo un'attenta riflessione e sulla base dei seguenti fattori:

- **Commerciabilità.**

Per i terreni siti in Comune di Ortona (CH) influisce negativamente la proprietà indivisa, pari ad un quarto, difficilmente vendibile a meno che i comproprietari si rendessero disponibili ad acquisirli.

Per il Comune di Olbia, mercato immobiliare più attivo, le richieste sia in affitto che in vendita sono diverse.

Altro fattore che attualmente influisce negativamente sulle compravendite di immobili è la situazione economica che il paese sta attraversando ormai da diversi anni.

- **Localizzazione.**

I terreni in Comune di Ortona (CH) sono posizionati lungo la strada comunale San Donato con accesso diretto a poche centinaia di metri dalla strada statale adriatica.

L'immobile in Comune di Olbia si trova all'interno di un complesso edilizio di case per vacanze molto rinomato.

- **Vetustà.**

Il fabbricato collabente in Comune di Ortona (CH), come sopra illustrato, si presenta diroccato da demolire completamente ed eventualmente ricostruire sulla scorta della volumetria esistente.

Per l'immobile in Comune di Olbia (SS), la costruzione del complesso è stata iniziata negli anni '70 ed ultimato verso la fine degli anni '80.

Per la determinazione del valore unitario dell'immobile, il sottoscritto si è attenuto ai valori unitari riportati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nonché a quelli riscontrati da operatori della zona e dal Borsino Immobiliare, di seguito riprodotti.

5.1 ORTONA CONTRADA SAN DONATO – Unità collabente NCEU Foglio 42 part. 4432; Terreno Foglio 42 part. 318, 319, 503, 792, 4045

Trattandosi di *unità collabenti*, lo scrivente ai fini della valutazione ha adottato il criterio di stima comparativa con valori medi di terreni edificabili posti nel territorio del Comune di Ortona (CH). La superficie lorda complessiva del rudere è stata rilevata dalla mappa catastale dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti – Territorio.

Per la valutazione dei terreni edificabili posti nella zona ci si è confrontati con gli operatori del settore immobiliare del Comune di Ortona (CH) e dei Comuni limitrofi ottenendo i seguenti importi unitari:

- Agenzia TASSOIMMOBILIARE – STUDIO ANTONIO TASSO S.R.L. di Lanciano (CH)
Terreno edificabile di circa mq. 1.200 in località Bardella, al prezzo di €. 36.000,00 pari ad **€/mq. 30,00;**
- Agenzia CASAMERCATO di Pescara (PE)

Terreno edificabile di circa mq. 1400 in località San Leonardo, al prezzo richiesto di €. 50.000,00 pari ad **€/mq. 35,71**;

- Privato

Terreno edificabile di circa mq. 7.000 in località Santa Lucia, al prezzo richiesto di €. 200.000,00 pari ad **€/mq. 28,57**;

- Agenzia ADAIMMOBILIARE di Ortona (CH)

Terreno edificabile di mq. 1.235 in località Gagliarda al prezzo richiesto di €. 40.000,00 pari ad **€/mq. 32,39**;

- Agenzia ADAIMMOBILIARE di Ortona (CH)

Lotto di terreno edificabile di mq. 800 in località Ripari Bardella al prezzo richiesto di €. 49.000,00 pari ad **€/mq. 61,25**;

- Privato

Terreno edificabile di circa mq. 1.915 in località San Leonardo, al prezzo richiesto di €. 70.000,00 pari ad **€/mq. 36,55**;

Nel nostro caso al rudere, sulla scorta delle considerazioni fatte, viene attribuito un valore unitario di

€. 70,00 al metro quadrato

superiore alla media dei valori presi in considerazione (€/mq. 37,41)

Per la valutazione dei terreni edificabili posti nella zona ci si è confrontati con gli operatori del settore immobiliare del Comune di Ortona (CH) e dei Comuni limitrofi ottenendo i seguenti importi unitari:

- Agenzia TASSOIMMOBILIARE – STUDIO ANTONIO TASSO S.R.L. di Lanciano (CH)

Terreno agricolo di circa mq. 12.000 in località San Donato, al prezzo di €. 52.000,00 pari ad **€/mq. 4,33**;

- Agenzia TASSOIMMOBILIARE – STUDIO ANTONIO TASSO S.R.L. di Lanciano (CH)

Terreno agricolo di circa mq. 4.600 in località Casone, al prezzo di €. 38.000,00 pari ad **€/mq. 8,26;**

- Privato

Terreno agricolo di circa mq. 3.000 in località San Leonardo, al prezzo di €. 7.000,00 pari ad **€/mq. 2,33;**

- Agenzia CASAMERCATO di Pescara (PE)

Terreno agricolo di circa mq. 10.400 in località Gagliarda, al prezzo richiesto di €. 80.000,00 pari ad **€/mq. 7,69;**

In base alle considerazioni sopra esposte, per il terreno è stata fatta la distinzione tra corte pertinenziale ed agricolo ottenendo i seguenti importi unitari:

- alla corte pertinenziale circostante il fabbricato nonché quella a confine con la strada

comunale che funge da accesso **€uro 10,00 al metro quadrato**

- al terreno agricolo **€uro 3,00 al metro quadrato**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è il seguente:

Rudere	Mq. 50,00	x €/mq. 70,00	= €.	3.500,00
Corte (part. 792 e 4432)	Mq. 450,00	x €/mq. 10,00	= €.	4.500,00
Terreno agricolo	Mq. 6957,00	x €/mq. 3,00	=	<u>€. 20.871,00</u>
		Valore complessivo		€. 28.871,00
		Quota spettante a D'Arielli Gabriele pari a 1/4		€. 7.217,75
		In c.t.		€. 7.300,00

5.2 ORTONA CONTRADA SAN DONATO – Terreno fg. 42 part. 352 e fg. 51 part. 518

Per il terreno agricolo in questione si è adottato lo stesso criterio dell'immobile precedente con l'accortezza di dare una valutazione leggermente superiore in quanto trattasi di terreno posto ai lati della strada comunale e non intercluso.

All'immobile viene attribuito il valore unitario di **€/mq. 4,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è il seguente:

- Terreno agricolo Mq. 2.270,00 x €/mq. 4,00 = **€. 9.080,00**

Quota spettante a D'Arielli Gabriele pari a 1/4 **€. 2.270,00**

In c.t. **€. 2.300,00**

5.3 OLBIA (SS) Località Porto Rotondo - Appartamento

In questo caso, lo scrivente si è basato sulle vendite presenti su internet di altre agenzie riscontrando i seguenti valori:

- Agenzia REMAX di Torino (TO)

Alloggio abitativo di mq. 60,00 in Porto Rotondo, settimane 34 e 35, al prezzo richiesto di €. 25.000,00 pari ad **€/mq. 416,67**;

- Privato

Alloggio abitativo di mq. 50,00 in località Punta Asfodeli – Porto Rotondo, settimane 33 e 34, al prezzo di €. 20.000,00 pari ad **€/mq. 400,00**;

- Privato

Alloggio abitativo di mq. 50,00 in località Porto Rotondo, al prezzo richiesto di €. 25.000,00 pari ad **€/mq. 500,00**;

- Agenzia GABETTI di Olbia (SS)

Alloggio abitativo di mq. 46,00 in località Porto Rotondo, settimane 27 e 28, al prezzo richiesto di €. 16.000,00 pari ad **€/mq. 347,83**;

- Agenzia GRIMALDI IMMOBILIARE di Nardò (LE)

Alloggio abitativo di mq. 42,00 in località Porto Rotondo, settimane 34 e 35, al prezzo richiesto di €. 22.500,00 pari ad **€/mq. 535,71**;

- Agenzia GABETTI di Olbia (SS)

Alloggio abitativo di mq. 46,00 in località Porto Rotondo, settimane 29 e 30, al prezzo richiesto di €. 19.000,00 pari ad **€/mq. 413,04**;

- Agenzia GRIMALDI IMMOBILIARE di Nardò (LE)

Alloggio abitativo di mq. 52,00 in località Porto Rotondo, settimane 28 e 29, al prezzo richiesto di €. 20.000,00 pari ad **€/mq. 384,62**;

Nel nostro caso all'immobile in oggetto, in considerazione del periodo turnario, viene attribuito un valore unitario di

€. 450,00 al metro quadrato

superiore alla media dei valori presi in considerazione (€/mq. 428,27)

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dei signori D'Arielli Gabriele e D'Antuono Giovanna per la **quota pari a 162,73/1000** è il seguente

- Abitazione	Mq. 48,00	x €/mq. 450,00	=	€. 21.600,00
		In c.t.		€. 22.000,00

6. COSTITUZIONE DEI LOTTI

In base alla dislocazione dei beni formanti il compendio immobiliare, si dovrà procedere alla costituzione di tre lotti, e precisamente:

LOTTO N. 1

Ubicazione: Terreno di complessivi mq. 7.457 comprendenti il rudere di fabbricato sito nel Comune di Ortona, Provincia di Chieti, contrada San Donato

Dati catastali: censito nel

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ortona al Foglio 42 particella

- **4432**, C.da San Donato, pian T, categoria F/2, rendita €. 0,00 (già nel N.C.T. al foglio 42 particella 4432 ex part. 667, ente urbano, consistenza Ha. 0.02.60)

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ortona al Foglio 42 particelle:

- **318**, vigneto, classe 2[^], Consistenza Ha 0.46.15, R.D. €. 52,44 R.A. €. 33,37;

- **319**, area fabbricato demolito, Consistenza Ha 0.00.62 R.D. € 0,00 R.A. € 0,00;
- **503**, vigneto, classe 2[^], Consistenza Ha 0.21.60, R.D. € 24,54, R.A. € 15,62;
- **792**, vigneto, classe 2[^], Consistenza Ha 0.02.40, R.D. € 2,73, R.A. € 1,74;
- **4045**, vigneto, classe 2[^], Consistenza Ha 0.01.20, R.D. 1,36, R.A. € 0,87.

Descrizione e consistenza immobile: Quota pari a 1/4 della piena proprietà di terreno agricolo con fabbricato collabente (ex fabbricato rurale) di vecchia costruzione costituito, per quanto visibile esternamente, da un piano terraneo in struttura portante in muratura con copertura nella sua quasi totalità crollata. Il fabbricato è pericolante e inagibile. L'unità immobiliare, diruta e invasa dalla vegetazione, è identificabile solamente dal perimetro individuato sulla mappa catastale del foglio 42 in virtù del **Tipo Mappale prot. 261603 del 28.10.2008**, non essendo disponibile la planimetria dell'U.I.U. Tutto il terreno comprensivo del rudere di fabbricato ha un'estensione di mq. 7.457.

Coerenze: l'intero lotto, attraversato dalla condotta acquedottistica della Cassa per il Mezzogiorno che lo spezza in due blocchi, nel complesso confina **a nord:** p.lle 315, 755, 756, 757, 588, 758, 497, 4072, 759, 761, 316, 762, 763, 765, 785, 781, 784; **a est:** strada comunale; **a sud** p.lle 505, 4302, 341, 339, 672, 337, 335, 333, 331, 330, 328, 327, 4047, 326, 323, 322, 321, 320; **a ovest** con fosso.

VALORE DEL LOTTO N. 1 di proprietà per 1/4 del sig. [REDACTED]: € 7.300,00

LOTTO N. 2

Ubicazione: Terreno di complessivi mq. 2.270 sito nel Comune di Ortona, Provincia di Chieti, contrada San Donato

Dati catastali: censito nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ortona al:

- **Foglio 51 particella 218**, vigneto, classe 1[^], Consistenza Ha 0.18.10, R.D. € 31,32 R.A. € 13,09;
- **Foglio 42 part. 352**, vigneto, classe 2[^], Consistenza Ha 0.04.60, R.D. 5,23, R.A. 3,33.

Descrizione e consistenza immobile: Quota pari a 1/4 di terreno agricolo pressoché pianeggiante con coltivazione mista di vigneto ed uliveto, in abbandono, attraversato dalla strada comunale San Donato.

Coerenze: lotto attraversato dalla strada comunale San Donato e confina a nord: p.lle 506 e 219; a est: p.lle 219, 4016, 221, 222, 223; a sud: p.lle 976 e 553; ad ovest: p.lle 553, 560 e 346.

VALORE DEL LOTTO N. 2 di proprietà per 1/4 del [REDACTED]: € 2.300,00

LOTTO N. 3

Ubicazione: Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte del "Complesso Case Vacanze" in Comune di Olbia (SS) località Porto Rotondo.

Dati catastali: censito nel **Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Olbia** al:

- **Foglio 1 particella 258 sub 73**, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1[^], Consistenza vani 2,5, Superficie catastale mq. 48, Rendita Euro 361,52, **con i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Foglio 1 particella 258 sub 163, sub 164, sub 165, sub 2, sub 11, sub 22, sub 23, sub 46, sub 48 e sub 103.**

Descrizione e consistenza immobile: Quota di comproprietà pari a 162,73/1000 di una unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un ampio Condominio denominato “*Complesso Casa Vacanze*” in Comune di Olbia (SS) località Porto Rotondo nel “Residence Portorotondo”, e precisamente quote di comproprietà, in godimento periodico plurimo turnario, relative all’unità individuata nel Regolamento del Residence come “*Appartamento 01B13*” del *Corpo di Fabbrica E* posta al piano terra e costituita da un ampio ingresso – soggiorno con angolo cottura ed antistante veranda, una camera da letto con bagno per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 48,00. L’unità abitativa è in godimento nei periodi turnari n. 29 e n. 30 di ogni anno solare che dovrebbe coincidere con la fine del mese di luglio e l’inizio del mese di agosto.

Coerenze: L’unità immobiliare confina a **nord** con parti comuni; a **est** con parti comuni; a **sud** con U.I.U. sub 72; ad **ovest** con parti comuni.

VALORE DEL LOTTO N. 3 di proprietà per 162,73/1000 dei sigg. [REDACTED]

€. 2.300,00

7. FORMALITA’ DA CANCELLARE

Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e che dovranno essere annotate sull’emanando decreto di trasferimento, per la cancellazione, sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE del 19.09.2019 - Registro Particolare 1929 Registro Generale 16603 dell’Agenzia territoriale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti.**

Iscrizione a ruolo dell’Agenzia delle Entrate – Riscossioni di Roma (RM) del 19.09.2019 rep. 1827/3219.

Ipoteca a favore dell’AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede in Roma (RM) e contro [REDACTED] agli immobili NCT fg. 42 part. 318, 319, 503; fg. 51 part. 218; ed al NCEU al fg. 42 part. 4432.

- **TRASCRIZIONE del 23.03.2023 - Registro Particolare 4066 Registro Generale 5239 dell’Agenzia territoriale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti.**

Atto giudiziario del TRIBUNALE DI CHIETI del 02.03.2022 Repertorio 2/2022.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA CRISI DI SOVRAINDEBITAMENTO DI [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente agli immobili in Comune di Ortona (CH) al
NCT fg. 42 part. 318, 319, 352, 503, 792, 4045; fg. 51 part. 218; ed al NCEU al fg. 42 part.
4432.

- **TRASCRIZIONE del 29.05.2023 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 6343 dell'Agenzia Territoriale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (SS).**

Atto giudiziario del TRIBUNALE DI CHIETI del 02.03.2022 Repertorio 2/2022.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della MASSA

DEI CREDITORI DELLA CRISI DI SOVRAINDEBITAMENTO DI [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili in Comune di Olbia (SS) al
NCEU fg. 1 part. 258 sub 73.

CONCLUSIONI

In adempimento all'incarico conferito, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con rispettosa Osservanza.

Chieti, 23 luglio 2024

Il Tecnico Ausiliario

Geom. Giuliano Del Rosario

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO N. 1: Documentazione catastale

- estratti di mappa;
- planimetrie catastali;
- visura catastali.

ALLEGATO N. 2: Mappe google

ALLEGATO N. 3: Documentazione urbanistica

- Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Ortona (CH).

ALLEGATO N. 4: Copia atto di provenienza immobile in Comune di Olbia (SS).

ALLEGATO N. 5: Documentazione fotografica