



RELAZIONE TECNICA

• PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Alberto D'Onofrio nato ad Atri (Te) il 17.07.1983 con Studio professionale a San Salvo (Ch) in Via San Sebastiano n. 11, C.F.: DNFLRT83L17A488V, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Chieti al n. 1615 sono stato incaricato, dalla [REDACTED], per la redazione della presente relazione per l'esatta individuazione e l'aggiornamento della situazione catastale dei terreni ricadenti nel Comune di Lupara (CB) facenti parte dell'attivo patrimoniale si cui alla procedura di **Concordato Preventivo n.05/2013 della [REDACTED]** identificati come "Lotto n.11" e "Lotto n.61".

• IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

"LOTTO 11"

Dalla perizia depositata dall'Ing. Masciangelo i beni assegnati a questo lotto sono i seguenti:

CATASTO TERRENI	CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part.IIa 428 – ha 00.17.10	Fg. 17 part.IIa 432 sub 2 mq 308,00
Fg. 17 part.IIa 429 – ha 00.46.20	/
Fg. 17 part.IIa 430 – ha 00.40.90	/
Fg. 17 part.IIa 431 – ha 00.03.35 parte	/
Fg. 17 part.IIa 432 – ha 00.51.55	/

Successivamente, nella perizia depositata dall'Ing. Marino, si aggiornava la situazione catastale di beni in quanto alcuni di essi erano stati soppressi e variati e pertanto la consistenza catastale aggiornata è la seguente:

CATASTO TERRENI	CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part.IIa 428 – ha 00.17.10	Fg. 17 part.IIa 432 sub 3-4-5
Fg. 17 part.IIa 433 – ha 00.45.20	/
Fg. 17 part.IIa 430 – ha 00.40.90	/
Fg. 17 part.IIa 431 - ha 00.03.35 parte	/
Fg. 17 part.IIa 432 - ha 00.51.55	/

Specificando, l'Ing. Marino, che la part.IIa n.429 di are 46.20 era stata soppressa e sostituita dalla



n.433 di are 45.20 e dalla n.434 di are 1.0, mentre la n.432 sub 2 era stata sostituita dalla n. 432 sub 3-4-5 alla quale era stata annessa anche la part.lla n. 433.

“LOTTO 61”

Dalla perizia depositata dall' Arch. Di Marco i beni assegnati a questo lotto sono i seguenti:

CATASTO TERRENI
Fg. 17 part.lla 27 – ha 05.19.20
Fg. 17 part.lla 352 – ha 00.09.10
Fg. 17 part.lla 358 – ha 00.13.00
Fg. 17 part.lla 369 – ha 00.31.00
Fg. 17 part.lla 373 – ha 00.16.20
Fg. 17 part.lla 383 – ha 00.05.90
Fg. 17 part.lla 384 – ha 00.19.00
Fg. 17 part.lla 388 – ha 00.00.25
Fg. 17 part.lla 408 – ha 00.17.80
Fg. 17 part.lla 409 – ha 00.05.70

Successivamente, nella perizia depositata dall'Ing. Marino, sono state aggiunti anche i seguenti immobili:

CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part.lla 432 sub 3
Fg. 17 part.lla 432 sub 4

• **RISCONTRI E AGGIORNAMENTO CONSISTENZE CATASTALI**

Da un'attenta analisi delle varie perizie già depositate si evince che nel “Lotto 61”, nella perizia dell'Ing. Marino, sono state erroneamente inseriti alcuni beni già presenti nel “Lotto 11” e più precisamente:

Fg. 17 part.lla 432 sub 3
Fg. 17 part.lla 432 sub 4

Si precisa che rispetto all'individuazione catastale riportata nelle ultime perizie la situazione catastale è stata modificata con delle variazioni che hanno portato alla soppressione di alcune delle vecchie particelle e alla creazione di nuove particelle, pertanto effettuando delle visure



catastali aggiornate (**vedi All.01**), la nuova situazione catastale dei due lotti risulta essere la seguente:

“LOTTO 11”

CATASTO TERRENI	CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part.IIa 454 – ha 00.02.80	Fg. 17 part.IIa 432 sub 3 - Cat.F/1 4475 mq
Fg. 17 part.IIa 455 – ha 00.01.50	Fg. 17 part.IIa 432 sub 4 - Cat.C/2 426 mq
Fg. 17 part.IIa 456 – ha 00.12.80	Fg. 17 part.IIa 432 sub 5 - Cat.C/2 121 mq
Fg. 17 part.IIa 448 – ha 00.44.40	Fg. 17 part.IIa 431 sub 1 – Cat.F/1 335 mq
Fg. 17 part.IIa 449 – ha 00.00.60	Fg. 17 part.IIa 430 – Cat.F/1 4090 mq
Fg. 17 part.IIa 450 – ha 00.00.20	

Specificando che la part.IIa n. 428 è stata soppressa con FRAZIONAMENTO del 02/03/2015 protocollo n. CB0039117 e sono state create le part.IIe n.454-455-456 (**vedi All.07**); mentre la part.IIa n.429 è stata soppressa (**vedi All.04**) e sono state create: a) la part.IIa n.433 che a sua volta è stata soppressa FRAZIONAMENTO del 02/03/2015 protocollo n. CB0039117 e create le part.IIe 448-449-450 (**vedi All.05**); b) la part.IIa 434 la quale è stata soppressa e unita alla part.IIa 432 (**vedi All.06**).

“LOTTO 61”

CATASTO TERRENI
Fg. 17 part.IIa 27 – ha 05.19.20
Fg. 17 part.IIa 352 – ha 00.09.10
Fg. 17 part.IIa 358 – ha 00.13.00
Fg. 17 part.IIa 369 – ha 00.31.00
Fg. 17 part.IIa 439 – ha 00.07.40
Fg. 17 part.IIa 440 – ha 00.00.80
Fg. 17 part.IIa 441 – ha 00.08.00
Fg. 17 part.IIa 383 – ha 00.05.90
Fg. 17 part.IIa 384 – ha 00.19.00
Fg. 17 part.IIa 388 – ha 00.00.25
Fg. 17 part.IIa 408 – ha 00.17.80
Fg. 17 part.IIa 436 – ha 00.02.80
Fg. 17 part.IIa 437 – ha 00.00.20
Fg. 17 part.IIa 438 – ha 00.02.70



Specificando che la part.lla n.373 di are 16.20 è stata soppressa con FRAZIONAMENTO del 02/03/2015 protocollo n. CB0039117 (**vedi All.02**) e sono state create le part.lle 439-440-441, mentre la part.lla 409 di are 05.70 è stata soppressa con FRAZIONAMENTO del 02/03/2015 protocollo n. CB0039117 (**vedi All.03**) e sono state create le part.lle 436-437-438.

Entrambi i lotti sono ben distinti ed individuati pertanto lo scrivente reputa che qualora ci fosse un'offerta per entrambi o per uno solo dei due lotti essi risultano vendibili anche in maniera autonoma e separata.

• **VALUTAZIONE OFFERTE**

In riferimento all'offerta di acquisto inerente il **LOTTO 11** formulata dal [REDACTED] nato a [REDACTED] e ivi residente in [REDACTED] per l'ammontare complessivo di **€ 86.000,00** (ottantaseimila/oo) pervenuta in data 25/11/2021 si precisa che, utilizzando lo stesso criterio di valutazione e di proporzione utilizzato nella perizia tecnica di valutazione precedente, si ritiene il prezzo congruo e distinto in:

- **€ 58.200,00** (cinquantottomiladuecento/oo) per i terreni;
- **€ 27.800,00** (ventisettemilaottocento/oo) per i fabbricati.

Tanto si doveva a compimento del mandato ricevuto.

Si allega alla presente:

- All.01 Visure catastali aggiornate;
- All.02 Visura storica ex part.lla 373;
- All.03 Visura storica ex part.lla 409;
- All.04 Visura storica ex part.lla 429;
- All.05 Visura storica ex part.lla 433;
- All.06 Visura storica ex part.lla 434;
- All.07 Visura storica ex part.lla 428;
- All.08 Estratto di mappa con evidenziati i beni ricadenti nei due lotti.

San Salvo, li 24/02/2022

IL TECNICO

(Geom. Alberto D'Onofrio)

