
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia del C.T.U. Arch. Saia Filippo, nella procedura di Liquidazione Giudiziale
n° .../2024 R.L.G. - Tribunale di Pescara

STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE

SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA.....	5
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	5
DESCRIZIONE DEI BENI - FORMAZIONE DEI LOTTI	6
LOTTO 1 - POSTO AUTO E POSTO BARCA NEL PORTO TURISTICO DI PESCARA.....	6
LOTTO 2 - PIAZZALE PER RIFORNIMENTO CARBURANTE E PALAZZINA SERVIZI.....	6
LOTTO 3 - TERRENI	7
LOTTO N° 1.....	7
LOTTO 1 - DESCRIZIONE.....	7
LOTTO 1 - SITUAZIONE GIURIDICO-CONTRATTUALE	7
LOTTO 1 - ONERI INSOLUTI	9
LOTTO 1 - STATO DI OCCUPAZIONE	9
LOTTO 1 - STIMA	9
LOTTO N° 2.....	10
LOTTO 2 - DESCRIZIONE.....	10
LOTTO 2 - DATI CATASTALI.....	11
LOTTO 2 - CONFINI.....	12
LOTTO 2 - TITOLARITÀ - PROVENIENZE VENTENNALI	12
LOTTO 2 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	12
LOTTO 2 - CONSISTENZA	13
LOTTO 2 - SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	13
LOTTO 2 - STATO DI OCCUPAZIONE	13
LOTTO 2 - NORMATIVA URBANISTICA	13
LOTTO 2 - REGOLARITÀ CATASTALE	14
LOTTO 2 - REGOLARITÀ EDILIZIA.....	14
LOTTO 2 - STIMA	14
LOTTO N° 3.....	17
LOTTO 3 - DATI CATASTALI.....	18
LOTTO 3 - CONFINI.....	19
LOTTO 3 - TITOLARITÀ - PROVENIENZE VENTENNALI	19
LOTTO 3 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	21
LOTTO 3 - NORMATIVA URBANISTICA	21
LOTTO 3 - CONSISTENZA	22
LOTTO 3 - STATO CONSERVATIVO	23
LOTTO 3 - SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	23
LOTTO 3 - STATO DI OCCUPAZIONE	23
LOTTO 3 - REGOLARITÀ CATASTALE	23

LOTTO 3 - STIMA	23
RIEPILOGO	25
RIEPILOGO LOTTO 1	25
RIEPILOGO LOTTO 2	26
RIEPILOGO LOTTO 3	26

INCARICO

Con verbale di conferimento incarico e formulazione dei quesiti in data 22/4/2025 la Curatela, nella persona della Dott.ssa Annalisa Giannantonio, incaricava il sottoscritto Arch. Saia Filippo - avente studio in Corso Umberto I n° 44 di Pescara (PE), email filippo.saia.fs@gmail.com, PEC filippo.saia@archiworldpec.it, Tel. 085 4224007 - quale “coadiutore stimatore del compendio immobiliare e mobiliare della S.r.l. in liquidazione Giudiziale ...”, ponendo i seguenti quesiti (Allegato A):

- “... individuazione e descrizione dei beni immobili e mobili e formazione dei relativi Lotti, in particolare all’esito delle ricerche espletate dalla scrivente si indicano quali beni immobili:
 - Impianto per rifornimento di carburante con piazzale adibito a deposito carburanti e rimessaggio mezzi in Spoltore (PE);
 - Immobile adibito ad ufficio in Spoltore (PE);
 - Terreno adiacente l’impianto per rifornimento carburante in Spoltore (PE);
 - Impianto di distribuzione e vendita di carburanti con annesso locale adibito a bar / tavola calda. Tornareccio (CH),
- “... individuazione catastale dei beni; individuazione eventuali irregolarità tecnico amministrative, individuazione ed attribuzione di rendite catastali e svolgimento di qualsivoglia operazione necessaria alla vendita dei beni,
- “... individuazione e descrizione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili e continuità delle trascrizioni al ventennio;
- accertamenti in ordine alla regolarità urbanistico / edilizia; ed eventuali altri beni immobili che si dovessero rinvenire.

Per quel che riguarda i beni mobili registrati allo stato individuati dalla scrivente si segnalano quelli di seguito riportati:

- Autocarro FIAT targato PE321340;
- Autoveicolo RENAULT TRUCKS cisterna targato DA513SB;
- Autoveicolo RENAULT cisterna targato CK334NB;
- Rimorchio ZORZI targato XA059VB;
- Autoveicolo RENAULT TRUCKS cisterna targato DA959SB;
- Autocarro FIAT furgone targato DD641YY;
- Autovettura BMW targata DL120YF;
- Autovettura BMW targata BY397YH;

relativamente ai quali si chiede di effettuare una stima del loro valore con l’individuazione della presenza di eventuali formalità pregiudizievoli da cancellare.

Risulta altresì alla scrivente la proprietà di un posto auto ed un posto barca presso Marina di Pescara S.r.l., in forza di contratto di ormeggio ...”.

Relativamente ai beni immobili oggetto di procedura - trattando in differente elaborato i beni mobili registrati - il sottoscritto espone le risultanze in appresso.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono ubicati in duplice ambito comunale - più esattamente in Pescara e Spoltore (PE) - e coincidono con:

a) in Pescara:

- 1) Posto auto e posto barca nel porto turistico “Marina di Pescara”;

b) in Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località Pescara:

- 2) Piazzale per deposito e rifornimento carburante, nonché rimessaggio mezzi, oltre palazzina servizi, siti in Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata “Pescarina”;
- 3) Terreni siti in prossimità di Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata “Pescarina”.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Relativamente al compendio immobiliare oggetto di procedura, come sopra individuato, le operazioni peritali d'Ufficio hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- acquisizione di documentazione catastale articolata in (**Allegato B**):

- * stralcio di mappa;
- * visura per soggetto;
- * visure storiche per singolo immobile in catasto Fabbricati;
- * visure storiche per singolo immobile in catasto Terreni;
- * elenco subalterni;
- * elaborato planimetrico;
- * planimetrie delle singole unità immobiliari urbane;

- acquisizione titoli di provenienza dei terreni in Spoltore, incluso appezzamento sul quale insiste il manufatto (**Allegato C**), ovvero:

- * atto per Notaio Mastroberardino del 9/3/2000;
- * atto per Notaio Mastroberardino del 8/3/2002;
- * scrittura privata per Notaio del 3/7/2008;
- * scrittura privata per Notaio del 28/1/2009;
- * scrittura privata per Notaio del 6/7/2010;

- verbali dei sopralluoghi esperiti (**Allegato D**):

- * in data 15/5/2025 presso gli immobili in comune di Spoltore;
- * in data 26/6/2025 presso il porto turistico di Pescara, previa esplicita autorizzazione della società “Marina di Pescara Srl”;

- formali richieste in data 30/4/2025 rivolta agli Uffici della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescara - in ordine alla esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati riguardanti gli immobili oggetto di procedura, con relativo riscontro (**Allegato E**);

- istanza di accesso agli atti, a mezzo p.e.c. del 30/6/2025, indirizzata agli Uffici Tecnici del Comune di Spoltore (PE) e correlate acquisizioni documentali (**Allegato F**);

- acquisizione di certificato di destinazione urbanistica dei terreni in Spoltore, previa richiesta a mezzo p.e.c. del 13/5/2025 (**Allegato G**);

- acquisizione di documentazione inerente posto-barca e posto-auto, previa istanza rivolta alla società che gestisce il porto turistico di Pescara, più esattamente articolata in (**Allegato H**):

- * Contratto originario del 18/07/1989;
- * Spostamento posto auto del 12/06/1997;
- * Richiesta di cessione del 16/01/2008;
- * Cessione del 16/01/2008;

- acquisizione di certificato ipotecario speciale riguardante gli immobili in Spoltore (**Allegato I**);
- acquisizione di ulteriore documentazione fornita direttamente dalla Curatela, e più precisamente;
- * contratto di deposito e movimentazione carburanti in data 7/12/2016 (**Allegato L**);
- * licenza di esercizio in data 23/6/2011 (**Allegato M**);
- esecuzione di documentazione fotografica inerente:
- * Posto-auto e posto-barca siti nel porto turistico di Pescara (**Allegato N**);
- * piazzale per deposito e rifornimento carburante oltre palazzina servizi in Spoltore (**Allegato O**);
- * terreni siti in Spoltore (**Allegato P**).

Inoltre, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 13/11/2025, il sottoscritto richiedeva alla società che attende alla gestione del porto turistico di Pescara - Marina di Pescara Srl - l'eventuale sussistenza di oneri insoluti inerenti il posto barca ed il posto auto, ricevendo relativo riscontro (**Allegato Q**), ed infine acquisiva presso il Geoportale urbanistico del comune di Spoltore riferimenti di carattere urbanistico delle aree (**Allegato R**).

Ulteriore documentazione acquisita a fini di evasione del mandato ricevuto, viene illustrata nel prosieguo della presente disamina.

DESCRIZIONE DEI BENI - FORMAZIONE DEI LOTTI

Stanti natura, ubicazione e specifiche caratteristiche dei beni oggetto di procedura il sottoscritto, al fine di evitare contrazioni di valore e di favorire una maggior appetibilità commerciale, ha proceduto alla formazione di tre lotti distinti, identificati ed illustrati in appresso con separato riferimento.

LOTTO 1 - POSTO AUTO E POSTO BARCA NEL PORTO TURISTICO DI PESCARA

Il Lotto 1, oltre ai correlati servizi portuali, è composto da:

- n° 1 posto auto;
- n° 1 posto barca;

ubicati alla Via Papa Giovanni XXIII, nel porto turistico di Pescara gestito dalla società "Marina di Pescara Srl".

Nel merito fanno capo alla Srl il contratto di ormeggio per natante e di locazione di posto auto rispettivamente individuati come segue:

- posto barca: categoria "E" (mt. 15), pontile "P", numero 18;
- posto auto: contraddistinto dal n° P6/95.

LOTTO 2 - PIAZZALE PER RIFORNIMENTO CARBURANTE E PALAZZINA SERVIZI

Il Lotto 2 è composto da:

- piazzale adibito a deposito di oli minerali e carburanti, completo di impianti;
- contigua palazzina servizi, articolata in due unità immobiliari rispettivamente adibite ad ufficio ed abitazione;

ubicati in Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata "Pescarina".

LOTTO 3 - TERRENI

Il Lotto 3 è composto da varie particelle di terreno di differenziata consistenza e destinazione urbanistica, tra loro contigui a formare un unico appezzamento catastalmente esteso mq. 24.382 e prospiciente Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata "Pescarina".

LOTTO N° 1

LOTTO 1 - DESCRIZIONE

Il posto barca categoria "E" (mt. 15), identificato con n° 18 del pontile "P", ed il posto auto contraddistinto dal n° P6/95 che costituiscono il Lotto 1 sono ubicati alla Via Papa Giovanni XXIII, nel porto turistico di Pescara, caratterizzato - secondo informazioni desumibili dal relativo sito internet - da "... un'area di oltre 200.000 mq. con uno specchio acqueo di 107.000 mq. e con una capacità di 1000 posti barca con corpo morto, su pontili sia fissi che galleggianti ... una delle più grandi strutture dell'Adriatico ...", nonché dotato di n° 15 operatori nel servizio di supporto e manutenzione, n° 8 addetti al servizio portuale e n° 20 attività ricettive interne.

Entrambe le postazioni risultano posizionate in corrispondenza della zona Est della struttura portuale - come da planimetria allegata al contratto di cessione (**Allegato H**) e come evidenziato dalla foto satellitare n° 15 (**Allegato N**) - nonché caratterizzate da soluzioni standard per la specifica destinazione d'uso, come visivamente evidenziato dalle allegate foto:

- nn. 1/9 per il posto barca (**Allegato N**);
- nn. 10/14 per il posto auto (**Allegato N**).

LOTTO 1 - SITUAZIONE GIURIDICO-CONTRATTUALE

Premesso che la peculiarità dei diritti vantati dalla società Srl sui beni costituenti il Lotto 1, nella fattispecie inerenti l'uso di un posto barca e di un posto auto (oltre annessi servizi portuali) all'interno del porto turistico di Pescara, richiedono uno specifico iter tecnico-estimativo, il sottoscritto, al fine di fornire ogni utile elemento di generalizzata valutazione, procede alla ricostruzione cronologica della relativa documentazione contrattuale, citandone stralci significativi e rinviando ad integrale disamina della stessa per ogni approfondimento (**Allegato H**).

Come in appresso, con separato riferimento.

CONTRATTO DI ORMEGGIO ORIGINARIO

Con "*Contratto di ormeggio ed altri servizi portuali connessi con posto barca - locazione posto auto*" in data 18/7/1989, l'Azienda speciale della Camera di Commercio di Pescara per il Porto Turistico, rappresentata dalla East Coast Yacht Broker Srl, ed il Sig., in proprio e quale rappresentante della società - per brevità rispettivamente indicati come "Azienda" ed "Utente" - premettendo anche che:

- "... l'Utente è venuto nella determinazione di assicurarsi dalla data della consegna del posto di ormeggio e dell'eventuale posto auto, e **fino all' 1.3.2034** la diretta utilizzazione dei posti stessi ed i relativi servizi portuali ...
- ... l'Utente ha preso visione delle norme di legge e di regolamento interno e di gestione dell'approdo turistico e le ha accettate, come accetta sin d'ora la disciplina dell'approdo stesso e le eventuali modifiche che ad esse fossero apportate dalle competenti Autorità, dall'Azienda o da altri soggetti autorizzati ...";

tra l'altro pattuivano quanto segue:

- “... Per la durata dedotta in premessa, l’Azienda attribuisce all’Utente che accetta, il diritto di utilizzare direttamente i seguenti servizi portuali e quelli previsti dal regolamento del Porto: A) rada protetta; B) ancoraggio; C) fanaleria; D) meteorologico; E) radio; F) pulizia specchio acqueo dell’approdo; G) illuminazione e segnalazioni; H) sorveglianza degli ormeggi; I) interventi antinquinamento ove necessari; L) erogazione dell’acqua potabile dell’acqua di lavanda e della forza elettromotrice; M) illuminazione pubblica dell’approdo; N) pulizia dei banchinamenti moli e pontili, al ritiro dei rifiuti di bordo depositati dagli utenti in appositi contenitori; O) servizi igienici; P) manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, arredi ed opere portuali; Q) altri servizi tecnico portuali che l’Azienda o le competenti autorità ritenessero necessari ...
- ... Le modalità, i limiti ed i prezzi dei servizi sono fissati dal presente contratto, dai regolamenti di gestione, dal regolamento del Porto, dall’atto di concessione richiamato in premessa nonché dalle modifiche che l’Azienda potrà apportare ...
- ... I servizi portuali, erogati a favore dell’utente, si intendono inscindibilmente inerenti alla unità da diporto ... e connessi con il **posto di ormeggio (posto barca) seguente: categoria: E (mt. 15), pontile: P, numero: 18** ...
- ... il posto di ormeggio e il posto auto sono consegnati all’utente contestualmente alla stipula del presente atto ...
- ... All’utente, che ne fa specifica richiesta, è assegnato un **posto auto contraddistinto dal n. P6/52** ... al canone complessivo di £. 3.000.000 ...
- ... I corrispettivi per le prestazioni rese e sopra richiamate sono pattuiti ed accettati come segue:
 - a) per tutta la durata del presente contratto, complessivamente £. 33.000.000 ... oltre IVA, a fronte dei seguenti servizi portuali: A) rada protetta - posto di ormeggio; B) ancoraggio; C) fanaleria...
 - b) annualmente ... a fronte degli altri servizi portuali, secondo tariffe che saranno fissate di anno in anno dall’Azienda ... L’utente non può rinunciare ai servizi comuni né a quelli previsti dai regolamenti di gestione precedenti e del Porto ...
 - c) annualmente ... a fronte dei servizi di acqua, energia elettrica, illuminazione, telefono eventuale, conformemente ai consumi misurati dai contatori, o in mancanza forfettariamente, conformemente alle tariffe praticate dall’Azienda ...
- ... L’utente può cedere a terzi i diritti derivanti dal presente contratto, previo consenso dell’Azienda ...
- ... il presente contratto rientra nel campo di applicazione IVA ...”

SPOSTAMENTO POSTO AUTO

Con comunicazione avente ad oggetto “Posto barca P/18 e posto auto P6/52 all’interno del Marina di Pescara”, inviata in data 12/6/1997 alla società - Prot. 904/97 - la Azienda speciale Porto Turistico “Marina di Pescara” rappresentava quanto segue: “... Si fa riferimento al contratto di ormeggio e di servizi portuali connessi con posto barca / posto auto intercorrente con la scrivente. Si comunica che, per esigenze tecniche ed operative portuali, si è reso necessario procedere alla nuova numerazione e sistemazione del posto auto originariamente a Lei assegnato. Per quanto sopra esposto, a decorrere dalla data odierna, la S.V. usufruirà, all’interno del ‘Marina di Pescara’, del posto auto P6/95, meglio individuato nella planimetria allegata ...”.

RICHIESTA DI CESSIONE

Con comunicazione in data 16/1/2008 avente ad oggetto “Trasferimento contratto definitivo di ormeggio”, il Dott. e la Dott.ssa - in qualità di Liquidatori e Legali Rappresentanti della società chiedevano alla società Marina di Pescara Srl “... di poter trasferire il contratto di

ormeggio di categorie E (15 mt.) pontile P numero 18 e posto auto P6/95 alla società che subentra a tutti gli effetti, come da allegata scrittura privata ...”.

Con riscontro in pari data la Marina di Pescara Srl significava di acconsentire alla cessione del contratto in parola.

CESSIONE DI CONTRATTO DI ORMEGGIO

Con scrittura in data 16/1/2008 denominata “*Cessione di contratto di ormeggio*” la società cedeva alla società l’originario contratto di ormeggio in data 18/7/1989, riguardante l’uso del posto barca categoria E, pontile P, n° 18 e del posto auto individuato come P6/95, con subentro della cessionaria nell’identica situazione giuridica della cedente.

Il corrispettivo veniva pattuito pari ad € 50.000,00 (cinquantamila) IVA compresa.

Conclusivamente il sottoscritto evidenzia che la cessione del contratto di ormeggio e relativi servizi portuali in parola, risulta subordinata al consenso della Società Unipersonale Marina di Pescara a r.l., subentrata in data 3/1/2003 alla Azienda Speciale per il Porto Turistico della Camera di Commercio di Pescara.

LOTTO 1 - ONERI INSOLUTI

A seguito di comunicazione a mezzo p.e.c. del 13/11/2025, con la quale il sottoscritto richiedeva alla società Marina di Pescara Srl “... *se, relativamente al posto barca categoria “E”, pontile “P/18”, ed il posto auto “P6/95” (ex P6/52) oggi assegnati alla società Srl, risultino oneri condominiali insoluti, ovvero pendenze economiche di altro genere, con precisazione degli eventuali importi ...*”, la predetta società inviava un estratto conto aggiornato dal quale, con riferimento alla società, risulta un debito complessivo pari ad € 4.163,25 (**Allegato Q**).

LOTTO 1 - STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato presso il porto turistico, il posto barca “P/18” risultava libero, mentre il posto auto “P6/95” risultava parzialmente ingombro - al pari dei posti auto contigui - da un rimorchio di tipo leggero, come da allegate foto nn. 11/14 (**Allegato N**).

LOTTO 1 - STIMA

Stante la peculiarità del diritto d’uso da stimare, riguardante posto barca e posto auto siti nel porto turistico di Pescara di cui all’originario contratto di ormeggio del 18/7/1989 con scadenza in data 1/3/2034 (**Allegato H**), il sottoscritto ha assunto informazioni dirette presso i competenti uffici amministrativi della società che attualmente gestisce tale porto - Marina di Pescara Srl - in base alle quali risulta che il valore unitario residuo del contratto in parola può essere determinato, in ragione della classe, ovvero delle dimensioni del posto barca, pari ad €/ml. 1.000, mentre il canone annuo da corrispondere, con riferimento agli ultimi conteggi effettuati ed al netto di successivi eventuali adeguamenti, corrisponde ad €/mq. 37,14.

Conseguentemente, considerato che:

- il posto barca in parola, identificato come P/18, appartiene alla categorie “E” corrispondente ad unità di mt. 15,00;
- la larghezza di tali posti barca risulta convenzionalmente pari a ml. 5,00;

ne consegue che:

- il più probabile valore residuo attribuibile al diritto d’uso di cui al citato contratto in data 18/7/1989 corrisponde a:

$$\text{€/ml } 1.000,00 \times \text{ml. } 15,00 = \text{€ } 15.000,00$$

- il canone annuo da corrispondere per i correlati servizi portuali, al netto di successivi eventuali adeguamenti, corrisponde a:

$$\text{€/mq } 37,14 \times \text{mq. } (15,00 \times 5,00) = \text{€ } 2.785,50$$

Conclusivamente il sottoscritto evidenzia che il valore di mercato imputabile al diritto d'uso del posto barca P/18 e del posto auto P6/95 siti nel porto turistico di Pescara fino alla data del 1/3/2034, di cui al contratto originario di ormeggio in data 18/7/1989, corrisponde ad € 15.000,00.

Inoltre, per completezza di disamina, il sottoscritto al riguardo altresì precisa che:

- **il correlato canone annuo per i servizi portuali corrisponde ad € 2.785,50;**
- **ad oggi risultano oneri insoluti da parte della società Srl di importo pari ad € 4.163,25;**
- **la cessione del contratto in parola risulta subordinata al consenso della Società Unipersonale Marina di Pescara a r.l. che ha indicato, quale primaria condizione di autorizzazione alla cessione, il saldo degli oneri pregressi.**

LOTTO N° 2

LOTTO 2 - DESCRIZIONE

Il Lotto 2, composto da:

- piazzale adibito a deposito di oli minerali e carburanti, completo di impianti;
- contigua palazzina servizi, articolata in due unità immobiliari rispettivamente adibite ad ufficio (catastalmente annesso al suddetto piazzale) ed abitazione;

ubicati in Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata "Pescarina", meglio descritti in appresso, con separato riferimento.

PIAZZALE ADIBITO A DEPOSITO DI OLI MINERALI E CARBURANTI

Nello specifico il piazzale, di consistenza catastale pari a mq. 1.043,00, risulta:

- delimitato da rete metallica, del tipo a maglia sciolta sostenuta da sostegni in ferro, oltre cancelli carrabili per l'accesso;
- pavimentato prevalentemente con tappetino di asfalto, nonché de minor porzione in betonella;
- dotato di n° 3 pali per illuminazione.

Sono inoltre presenti due box del tipo prefabbricato con base in massetto cementizio, adibiti a deposito oli lubrificanti, oltre impianti per deposito e distribuzione carburanti.

Detti impianti, tenuto conto della Determinazione Dirigenziale n° DI8/74 del 21/11/2011 di autorizzazione all'esercizio da parte della "Direzione Sviluppo Economico - Servizio Risorse del Territorio" di competenza regionale (**Allegato F**), sono tra l'altro costituiti da:

- n° 4 serbatoio metallici interrati da 10 mc. cadauno;
- n° 4 serbatoio metallici interrati da 50 mc. cadauno;
- n° 2 depositi di oli lubrificanti in confezioni sigillate per complessivi 16 mc.;

nonché, con riferimento agli elaborati progettuali di cui alla Determinazione n° DI3/22 del 21/2/2007 di autorizzazione provvisoria ad ampliare ed esercire, dalle ulteriori componenti impiantistiche in appresso (**Allegato F**):

- n° 2 doppi erogatori di tipo industriale;
- n° 2 gruppi pompa con conta-litri;
- centralina di carico autobotti, con impianto recupero vapori;

- n° 1 serbatoio metallico fuori terra con gruppo pompa e conta-litri da mc. 5.

Al riguardo il sottoscritto precisa che:

- non è stato possibile verificare funzionalità e completezza degli impianti suddetti,
- **risulta catastalmente annesso al piazzale in questione il piano primo, ad uso uffici, della palazzina di seguito descritta.**

Lo stato dei luoghi risulta visivamente evidenziato dall'insieme delle allegate foto nn. 46/58 (**Allegato O**).

PALAZZINA SERVIZI

Il manufatto contiguo all'illustrato piazzale, si sostanzia in una palazzina di due piani fuori terra, da un punto di vista costruttivo caratterizzata da:

- struttura in muratura portante;
- tetto a padiglione con manto di copertura in laterizi;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- pareti interne intonacate e tinteggiate, ovvero rivestite in piastrelle in corrispondenza dei servizi igienici;
- pavimentazione prevalentemente in piastrelle, a meno del balcone al piano primo caratterizzato da pavimentazione in massetto cementizio;
- infissi esterni in alluminio e doppio vetro;
- impianti prevalentemente sottotraccia, di cui il termico del tipo autonomo con alimentazione a gas ed elementi radianti in ghisa;

il tutto in pessimo stato di conservazione stanti i quadri di degrado riscontrati e correlati alla presenza di:

- significative fessurazioni in corrispondenza delle superfici interne ed esterne delle murature;
- degrado dei rivestimenti pittorici con esfoliazioni, localizzati distacchi ed alterazioni cromatiche, tra l'altro verosimilmente indotti anche da immissioni di acque meteoriche al piano primo e fenomeni di umidità di risalita al piano terra;
- stato di generalizzata ossidazione della ringhiera del balcone al piano primo, come visivamente evidenziato dall'insieme delle allegate foto nn. 1/45 (**Allegato O**).

Per quanto riguarda l'articolazione interna del manufatto, con separato riferimento ai due livelli da cui lo stesso è composto, il sottoscritto ha rilevato:

- al piano terra (catastalmente ad uso uffici ed annesso all'illustrato piazzale di deposito carburanti), un ingresso comune alla distinta unità abitativa posta al piano superiore, oltre a tre vani, un ripostiglio ed un locale igienico ricavato al sottoscala;
- al piano primo (comunque adibito ad uffici e raggiungibile da scala interna con accesso del citato ingresso comune), tre vani ed un locale igienico ricavato con struttura metallica del tipo a soppalco nel perimetro del vano scala, oltre un disimpegno ed un balcone.

Da precisare che nei pressi del manufatto in parola, oltre ad un pozzo, è stata riscontrata una porzione di terreno che, pur sulla scorta di mero esame visivo, appare interessata da sversamenti di liquidi verosimilmente oleosi - e non meglio identificati - in prossimità di caditoia posta vicino la palazzina, come documentato dalle foto nn. 2/5 (Allegato O**).**

LOTTO 2 - DATI CATASTALI

Con separato riferimento alle distinte unità immobiliari che catastalmente compongono il Lotto 2, sulla scorta della documentazione catastale acquisita (**Allegato B**) il sottoscritto evidenzia quanto segue.

PIAZZALE ADIBITO A DEPOSITO DI OLI MINERALI E CARBURANTI - UFFICIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1069 1070	2		D/7				€ 2.062,00	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	21	1069			Ente Urbano		00.10.43 mq				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	21	1070			Ente Urbano		00.04.95 mq				

ABITAZIONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1070	3		A/3	1			€ 2.062,00	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	21	1070			Ente Urbano		00.04.95 mq				

LOTTO 2 - CONFINI

L'intero Lotto 2 - con riferimento al Foglio 21 di catasto del Comune di Spoltore (PE) - confina complessivamente con: Via del Mare; P.lla 1068 a due lati, intestata alla stessa società Srl"; P.lla 1071 intestata al Comune di Spoltore. Salvo altri e/o aventi causa.

LOTTO 2 - TITOLARITÀ - PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili di cui al Lotto 2 risultano proprietà Srl con sede in Pescara (PE) per 1/1, ad essa per edificazione su area pervenuta per compravendita del Notaio del 08/03/2002, rep. 137056, trascritto a Pescara il 03/04/2002 al numero di RP 3945 (**Allegato I**). **Sussiste continuità delle trascrizioni al ventennio.**

LOTTO 2 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta del Certificato ipotecario speciale acquisito - aggiornato al 22/9/2025 - sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato I**):

- TRASCRIZIONE AL NUMERO DI R.P. 2299 DEL 05/03/2025; sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 04/12/2024, rep. 81.
Costo di Cancellazione € 294,00.
- ISCRIZIONE AL NUMERO DI R.P. 185 del 01/02/2017; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 27/10/2016, rep. 1644, con cui a garanzia della somma di € 299.793,46 si iscrive ipoteca giudiziale di € 350.000,00 a favore
Costo di Cancellazione corrispondente allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'ammontare totale dell'ipoteca, oltre € 94,00 di spese fisse.

LOTTO 2 - CONSISTENZA

Riguardo la consistenza dei beni compresi nel Lotto 2 il sottoscritto, sulla scorta della documentazione catastale acquisita (**Allegato B**), evidenzia le seguenti risultanze:

- **piazzale adibito a deposito di oli minerali e carburanti:** la superficie netta, coincidente con quella convenzionale a fini estimativi, corrisponde a **mq. 1.043,00**, giusta visura catastale relativa ai terreni;
- **ufficio:** a mezzo di rilievo scalimetrico grafico applicato alla relativa planimetria catastale, la superficie lorda, coincidente con quella convenzionale a fini estimativi, corrisponde con accettabile approssimazione tecnica a **mq. 73,80**;
- **abitazione:** a mezzo di rilievo scalimetrico grafico applicato alla relativa planimetria catastale, la superficie lorda, coincidente con quella convenzionale a fini estimativi, con accettabile approssimazione tecnica corrisponde a mq. 73,80 oltre incidenza balconi di cui al DPR. 138/1998 (mq 6,00 x 0,30 = mq. 1,80), per una superficie convenzionale complessiva pari a:
$$\text{mq. (73,80 + 1,80) = mq. 75,60}$$

LOTTO 2 - SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di acquisto del terreno in data 8/3/2002 per Notaio, Rep. 137056 - Racc. 28537 (**Allegato C**), tra l'altro si legge: "*... La vendita si effettua a corpo e comprende tutte le accessioni, pertinenze, diritti e ragioni, servitù attive e passive ...*", senza ulteriori precisazioni_

LOTTO 2 - STATO DI OCCUPAZIONE

Riguardo allo stato di occupazione dei beni di cui al Lotto 2, il sottoscritto precisa che:

- al momento dell'accesso eseguito in data 15/5/2025 gli immobili risultavano liberi da persone;
- sulla scorta di specifica istanza rivolta ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate della provincia di Pescara - riguardanti eventuali contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili in esame - non risulta alcun contratto registrato (**Allegato E**).

Si evidenzia inoltre, per completezza di disamina, che nel corso delle attività peritali la Curatela forniva allo scrivente copia di "*Contratto di deposito e movimentazione di benzine e gasolio autotrazione*" datato 7/12/2016 e recante timbro di registrazione al n° 4358, serie 3, in data 7/12/2018 dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato L**).

In base alle ulteriori informazioni ricevute dalla Curatela, detto contatto è attualmente risolto.

LOTTO 2 - NORMATIVA URBANISTICA

Giuste risultanze del Geoportale urbanistico del Comune di Spoltore gli immobili in esame - nella fattispecie le P.lle nn. 1069 e 1070 del Foglio 21 del Catasto - sono ubicate in "Zone artigianali e

Terziarie di Completamento”, e più precisamente ricadono in parte in “Zona D2” ed in parte in “Zona D2-a” (**Allegato R**).

LOTTO 2 - REGOLARITÀ CATASTALE

La disamina comparativa di carattere visivo tra le planimetrie catastali acquisite (**Allegato B**) e lo stato dei luoghi, tenuto altresì conto della ulteriore documentazione esaminata ed al netto della esatta determinazione dei confini - verificabile solo a mezzo di rilievo celerimetrico - con separato riferimento ai differenti identificativi catastali, ha evidenziato quanto segue.

a) Foglio 21, P.lla 1069-1070, Sub 2:

- piazzale: omessa rappresentazione di n° 2 serbatoi interrati, di due erogatori, di serbatoio esterno con tettoia e di un box adibito a deposito;
- uffici - P.T.: rappresentazione di una finestra laddove è presente una porta in corrispondenza del prospetto principale e di quello posteriore;

a) Foglio 21, P.lla 1070, Sub 3 - abitazione: sostanziale conformità.

LOTTO 2 - REGOLARITÀ EDILIZIA

Preliminarmente evidenziato che, in base alla documentazione ricevuta dalla Curatela e sulla scorta di formale accesso agli atti presso i competenti uffici tecnici del Comune di Spoltore, è attualmente disponibile copia-stralcio della documentazione seguente:

- D.I.A. Prot. 1893 del 11/7/2002 inerente la palazzina, acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con allegati grafici (**Allegato F**)
- Determinazione n° DI3/22 del 21/2/2007 inerente il piazzale, acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con allegati grafici privi di timbri di ricezione (**Allegato F**);
- Determinazione Dirigenziale n° DI8/74 del 21/11/2011 inerente il piazzale, acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, priva di allegati grafici (**Allegato F**);
- licenza di esercizio in data 23/6/2011, fornita dalla Curatela (**Allegato M**);

il sottoscritto, limitatamente a detta documentazione che tuttavia non consente una inequivoca identificazione della regolarità tecnico-amministrativa del lotto in esame, con obbligate riserve ritiene che:

- per quanto attiene il piazzale vi sia sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla ultima Determinazione Dirigenziale n° DI8/74 del 21/11/2011;
- per quanto attiene la palazzina, il cui nucleo originario risulta antecedente la data del 1/9/1967, vi siano profili di difformità rispetto alla D.I.A. Prot. 1893 del 11/7/2002 riguardanti:
 - ✓ il frazionamento in due unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso al piano terra;
 - ✓ la realizzazione del servizio igienico al piano primo.

LOTTO 2 - STIMA

Ribadito che il Lotto 2 risulta catastalmente costituito da due distinte unità immobiliari, e più precisamente (**Allegato B**):

- **Foglio 21, P.lla 1069-1070, Sub 2**, Categoria D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* - a sua volta articolata in:
 - piazzale adibito a deposito di oli minerali e carburanti, completo di impianti, di superficie convenzionale pari a mq. 1.043,00;
 - ufficio, avente superficie convenzionale pari a mq. 73,80;

- **Foglio 21, P.lla 1070, Sub 3**, Categoria A/3 - *Abitazioni di tipo economico* - avente superficie convenzionale pari a mq. 75,60;

il sottoscritto ha determinato il relativo valore di mercato di detti beni sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici, tenendo debitamente conto della attuale situazione del mercato in termini di domanda ed offerta per beni omologhi, nonché degli esiti degli accertamenti esperiti.

Conseguentemente lo scrivente ha ritenuto di applicare i criteri estimativi di seguito illustrati, con relative risultanze.

- **Foglio 21, P.lla 1069-1070, Sub 2:** distinguendo il piazzale dall'ufficio, la stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati assumendone i valori medi, con successiva applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento in ragione delle specifiche caratteristiche rilevate, tenendo altresì conto - relativamente al piazzale - del valore di soprassuolo imputabile agli impianti, come segue.

a) Piazzale: la disamina urbanistica esperita, con particolare riferimento ai dati desunti dal Geoportale urbanistico del Comune di Spoltore (**Allegato R**), ha evidenziato che il bene ricade in Zona D2 - *Zone Artigianali e terziarie di completamento* - rispetto alla quale il sottoscritto ha acquisito n° 3 atti di compravendita comparabili per ubicazione e destinazione d'uso, e più precisamente:

- ✓ atto di compravendita in data 1/10/2018 per Notaio (Rep. 74255 - Racc. 25470), dal quale si desume che il prezzo unitario all'epoca corrisposto per la porzione di terreno in zona D2 corrispondeva ad €/mq. 42,04, quindi attualmente corrispondente - giusto adeguamento fondato sugli indici ISTAT - ad **€/mq. 49,86 (Allegato T)**;
- ✓ atto di compravendita in data 6/5/2019 per Notaio (Rep. 27.648 - Racc. 18.862), dal quale si desume che il prezzo unitario all'epoca corrisposto per la porzione di terreno in zona D2 corrispondeva ad €/mq. 40,39, quindi attualmente corrispondente - giusto adeguamento fondato sugli indici ISTAT - ad **€/mq. 47,74 (Allegato U)**;
- ✓ atto di compravendita in data 28/7/2016 per Notaio (Rep. 174.555 - Racc. 45125), dal quale - altresì considerato il relativo accertamento con adesione - si desume che il prezzo unitario all'epoca corrisposto per la porzione di terreno in zona D2 corrispondeva ad €/mq. 75,26, quindi attualmente corrispondente - giusto adeguamento fondato sugli indici ISTAT - ad **€/mq. 91,37 (Allegato V)**;

congiuntamente a tali valori è stato altresì considerato il valore delle aree edificabili ai fini IMU individuato dal Comune di Spoltore per le Zone D2 al foglio catastale n° 21 in **€/mq. 132,00 (Allegato Z)**, con conseguente determinazione del valore unitario medio del terreno in esame corrispondente ad:

$$\text{€/mq. } (49,86 + 47,74 + 91,37 + 132,00) : 4 = \text{€/mq. } 80,24$$

da cui deriva che il più probabile valore di mercato complessivo di detto terreno - al netto del valore di soprassuolo - corrisponde a:

$$\text{€/mq. } 80,24 \times \text{mq. } 1.043,00 = \text{€ } 83.690,00$$

In aggiunta al valore del solo terreno va ancora considerato il valore di soprassuolo, ovvero il valore economico di tutto ciò che si trova al di sopra del piazzale di che trattasi, nella fattispecie riepilogativamente identificato in:

- n° 4 serbatoio metallici interrati da 10 mc. cadauno;
- n° 4 serbatoio metallici interrati da 50 mc. cadauno;

- n° 2 depositi di oli lubrificanti in confezioni sigillate per complessivi 16 mc.;
- n° 2 doppi erogatori di tipo industriale;
- n° 2 gruppi pompa con conta-litri;
- centralina di carico autobotti, con impianto recupero vapori;
- n° 1 serbatoio metallico fuori terra con gruppo pompa e conta-litri da mc. 5;

con relativi impianti, oltre pavimentazione, recinzione ed illuminazione del piazzale, che il sottoscritto - in difetto di verifica di funzionalità e completezza degli impianti suddetti, nonché di specifiche tecniche delle singole componenti - ritiene di stimare "a corpo", con accettabile approssimazione medio-statistica, nell'importo pari ad € **75.000,00**.

Conclusivamente il più probabile valore di mercato complessivo del piazzale adibito a deposito e rifornimento carburanti, dato dal valore del terreno e di quanto si trova al di sopra dello stesso, corrisponde alla sommatoria seguente:

$$€ 83.690,00 + € 75.000,00 = € 158.690,00$$

b) Uffici: i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati come segue (**Allegato AA**):

- per uffici in condizioni normali, variabili tra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1450,00, con valore medio corrispondente ad **€/mq. 1.150,00** secondo i dati forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate;
- per uffici e studi privati, variabili tra €/mq. 739,00 ed €/mq. 1.236,00, con valore medio corrispondente ad **€/mq. 987,00** secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";
- mediamente pari ad **€/mq. 1.100,00** secondo i dati desunti da ricerca personale di mercato, diretta ed indiretta, presso operatori del settore e mediatori immobiliari;

Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a:

$$€/mq. (1.150,00 + 987,00 + 1.100,00) : 3 = \textbf{€/mq. 1.079,00}$$

e pertanto il più probabile valore di mercato dell'ufficio sito al piano terra della palazzina adiacente il piazzale di cui sopra, corrisponde a

$$€/mq. 1.079,00 \times mq. 73,80 = \textbf{€ 79.630,00}$$

Conclusivamente il più probabile valore di mercato della porzione di manufatto ad uso ufficio, in ipotesi di condizioni ordinarie e di regolarità tecnico-amministrativa, corrisponde ad € 79.630,00

- **Foglio 21, P.III 1070, Sub 3**, con riferimento all'abitazione sita al piano terra / primo della palazzina adiacente il piazzale di cui sopra, i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati come segue (**Allegato AB**):

- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, variabili tra €/mq. 840,00 ed €/mq. 1.250,00, con valore medio corrispondente ad **€/mq. 1.045,00** secondo i dati forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate;
- per appartamenti in stabili di qualità inferiori alla media di zona, variabili tra €/mq. 822,00 ed €/mq. 1.149,00, con valore medio corrispondente ad **€/mq. 986,00** secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";
- mediamente pari ad **€/mq. 1.000,00** secondo i dati desunti da ricerca personale di mercato, diretta ed indiretta, presso operatori del settore e mediatori immobiliari;

Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a:

$\text{€/mq. } (1.045,00 + 986,00 + 1.000,00) : 3 = \text{€/mq. } 1.010,00$
e pertanto il più probabile valore di mercato dell'abitazione compresa nella palazzina
adiacente il piazzale di cui sopra corrisponde a
 $\text{€/mq. } 1.010,00 \times \text{mq. } 75,60 = \text{€ } 76.356,00$

Conclusivamente il più probabile valore di mercato della porzione di manufatto ad uso ufficio, in ipotesi di condizioni ordinarie e di regolarità tecnico-amministrativa, corrisponde ad € 76.356,00

Sulla scorta di quanto precedentemente evidenziato la stima dei beni costituenti il Lotto 2, in ipotesi di ordinario stato di conservazione e di regolarità tecnico-amministrativa, corrisponde alla sommatoria seguente:

- Foglio 21, P.lla 1069-1070, Sub 2, Categoria D/7:	
• piazzale:	€ 158.690,00
• ufficio:	€ 79.630,00
- Foglio 21, P.lla 1069-1070, Sub 3, Categoria A/3:	
• abitazione:	€ 76.356,00
per l'importo complessivo pari a:	€ 314.676,00

Con riferimento a detto valore teorico, debitamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intero lotto oggetto di stima e tenuto altresì conto:

- dell'attuale stato dei luoghi, ed in particolare della palazzina, meglio descritto in precedenza;
- delle attuali contingenze del mercato immobiliare;
- della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;
- dei profili di indeterminazione rilevati in ordine a possibili sversamenti sul suolo di liquidi oleosi;
- dei profili di difformità rilevati in ordine alla conformità catastale e delle indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica, con correlati oneri di adeguamento ed eventuale sanatoria e/o ripristino;

il sottoscritto, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettabili termini probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale variabile tra un minimo del 20% ed un massimo del 30%, concretamente assunta pari al valore medio del 25%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente a:

$$\text{€ } 314.676,00 \times 0,75 = \text{€ } 236.007,00$$

Conclusivamente il valore di stima finale del Lotto 2, motivatamente deprezzato in considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni, corrisponde ad arrotondati € 236.000,00 (diconsi Euro duecentotrentaseimila/00).

LOTTO N° 3

Il Lotto 3 è composto da varie particelle di terreno, tra loro confinanti e quindi tali da formare un unico appezzamento con superficie complessiva catastalmente pari a mq. 24.382,00, caratterizzate da destinazione urbanistica differenziata e collocate nel Comune di Spoltore (PE) - frazione Santa Teresa, località denominata "Pescarina" - tra Via Mare Adriatico ed il fiume Pescara, come evidenziato con colore rosso indicativamente sulla foto zenitale e più precisamente sullo stralcio di mappa catastale all'uopo predisposte (**Allegato S**).

LOTTO 3 - DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	135				Sem-Irriguo	1	00.67.20 mq	€ 65,94	€ 65,94	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	138				Canneto	U	00.00.60 mq	€ 0,46	€ 0,15	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	139				Sem-Irriguo	1	00.33.20 mq	€ 35,28	€ 35,28	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	141				Sem-Irriguo	1	00.20.40 mq	€ 20,02	€ 20,02	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	143				Sem-Irriguo	1	00.20.80 mq	€ 20,41	€ 20,41	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	456		AA		Sem_	1	00.06.65 mq	€ 5,50	€ 3,26	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.04.00 mq	€ 3,93	€ 3,93	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	457		AA		Sem_	1	00.06.21 mq	€ 5,13	€ 3,05	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.04.44 mq	€ 4,36	€ 4,36	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	458		AA		Sem_	1	00.05.65 mq	€ 4,67	€ 2,77	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.05.00 mq	€ 4,91	€ 4,91	

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	459		AA		Sem_	1	00.06.27 mq	€ 5,18	€ 3,08	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.04.38 mq	€ 4,30	€ 4,30	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	460				Sem-Irriguo	1	00.10.65 mq	€ 10,45	€ 10,45	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	832				Sem-Irriguo	1	00.08.52 mq	€ 8,36	€ 8,36	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	833				Sem-Irriguo	1	00.05.63 mq	€ 5,52	€ 5,52	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	840				Sem-Irriguo	1	00.10.45 mq	€ 10,25	€ 10,25	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	842				Sem_	2	00.00.20 mq	€ 0,13	€ 0,09	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	1068				Sem_Irrig	1	00.23.57 mq	€ 23,13	€ 23,13	

LOTTO 3 - CONFINI

L'intero lotto in esame - con riferimento al Foglio 21 di catasto del Comune di Spoltore (PE)- a partire da Nord e procedendo in senso orario confina complessivamente con:

- Via Mare Adriatico;
- P.lla 839 intestata a
- P.lla 841 intestata a
- P.lla 1071 intestata a Comune di Spoltore.

Salvo altri e/o aventi causa.

LOTTO 3 - TITOLARITÀ - PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili di cui al Lotto 3, con separato riferimento ai relativi atti di provenienza, risultano proprietà Srl con sede in Pescara (PE) per 1/1, giusta documentazione in appresso.

P.LLE 139 – 840 - 842

Compravendita del Notaio del 06/07/2010 rep 168474, trascritto a Pescara il 04/08/2010 al numero di RP 8073 (**Allegato C**).

Precedentemente di:

-....., Spoltore, 31/05/1964 per 1/2 proprietà;

-....., Spoltore, 23/03/1960 per 1/2 proprietà;

a loro pervenuti per donazione del Notaio del 08/08/2006 rep 62582 trascritto a Pescara il 31/08/2006 al numero di RP 11919.

Precedentemente di :

-....., Spoltore, 31/05/1964 per 1/3 proprietà

-....., Spoltore, 23/03/1960 per 1/3 proprietà

-....., Spoltore, 22712/1934 per 1/3 proprietà;

a loro pervenuti per successione di deceduto il 26/03/2004 registrata a Pescara il 09/03/2005, den. 56, vol. 22, ivi trascritto il 27/09/2005 al numero di RP 9597

P.LLE 456 – 457 – 458 – 459

Compravendita del Notaio del 09/03/2000, rep. 127547, trascritto a Pescara il 27/03/2000 al numero di RP 2724 (**Allegato C**).

P.LLE 135 - 460

Compravendita del Notaio del 28/01/2009, rep. 166467, trascritto a Pescara il 16/02/2009 al numero di RP 1661 (**Allegato C**).

Precedentemente di:

-....., Manoppello, 03/10/1946 per 1/1 proprietà;

a lui pervenuti per divisione del Notaio del 27/06/2002, rep. 138666, trascritto a Pescara il 18/07/2002 al numero di RP 7897.

P.LLE 833

Compravendita del Notaio del 03/07/2008, rep. 165608, trascritto a Pescara il 25/07/2008 al numero di RP 7962 (**Allegato C**).

Precedentemente di :

-....., Ancona 14/04/1973, per 1/1 proprietà;

a lui pervenuti per donazione del Notaio del 21/07/1999, rep. 124574, trascritto a Pescara il 10/08/1999 al numero di RP 6159.

P.LLA 138 - 832

Compravendita del Notaio del 03/07/2008, rep. 165608, trascritto a Pescara il 25/07/2008 al numero di RP 7962.

Si evidenzia che, relativamente al canone enfiteutico figurante in catasto alla data del rogito, la parte venditrice ha dichiarato che da oltre un ventennio non è stato corrisposto, per cui dichiara di aver usucapito la proprietà (Allegato C)

Precedentemente di:

-....., Ancona 14/04/1973, per 1/1 proprietà;

a lui pervenuti per compravendita del Notaio del 12/04/2001, rep. 132439, trascritto a Pescara il 03/05/2001 al numero di RP 3451.

P.LLA 1068 – 141 - 143

Compravendita del Notaio del 08/03/2002 rep 137056 trascritto a Pescara il 03/04/2002 al

numero di RP 3945 (**Allegato C**).

Sussiste continuità delle trascrizioni al ventennio per gli immobili di cui al Lotto 3.

LOTTO 3 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta del Certificato ipotecario speciale acquisito - aggiornato al 22/9/2025 - sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato I**):

- TRASCRIZIONE AL NUMERO DI R.P. 2299 DEL 05/03/2025; sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 04/12/2024, rep. 81.
Costo di Cancellazione € 294,00
- ISCRIZIONE AL NUMERO DI R.P. 185 del 01/02/2017; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 27/10/2016, rep. 1644, con cui a garanzia della somma di € 299.793,46 si iscrive ipoteca giudiziale di € 350.000,00 a favore
Costo di Cancellazione corrispondente allo 0,5% sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'ammontare totale dell'ipoteca, oltre € 94,00 di spese fisse.

LOTTO 3 - NORMATIVA URBANISTICA

Sulla scorta del certificato in data 20/5/2025 formalmente acquisito presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Spoltore, relativamente alle particelle identificate in catasto terreni ai nn. 135, 138, 139, 141, 143, 456, 457, 458, 459, 460, 832, 833, 840, 842 e 1068 - tutte al Foglio 21 - risultano le destinazioni urbanistiche in appresso (**Allegato G**):

- **Particella n° 460:** viabilità esistente;
- **Particelle nn. 456, 457, 458, 459, 1068:** parte in zona "F1 - verde di salvaguardia" (normate dall'art. 25 delle N.T.A.), parte in zona "D2 - zone produttive di completamento (normate dall'art. 23 delle N.T.A.);
- **Particelle nn. 139, 840:** in zona "F1 - verde di salvaguardia" (normate dall'art. 25 delle N.T.A.), con la seguente annotazione: "*Sulla tavola grafica allegata al P.R.G. vigente si evidenzia, inoltre, una fascia di colore rosso 'viabilità di progetto - verde di rispetto stradale e parcheggio'*";
- **Particelle nn. 135, 141:** parte in zona "F1 - verde di salvaguardia" (normate dall'art. 25 delle N.T.A.), parte in zona "V.R.C.A. - verde di rispetto corsi d'acqua";
- **Particella n° 143:** parte in zona "F1 - verde di salvaguardia" (normate dall'art. 25 delle N.T.A.), parte in zona "V.R.C.A. - verde di rispetto corsi d'acqua" ed area fluviale;
- **Particelle nn. 138, 832, 833, 842:** parte in zona "F1 - verde di salvaguardia" (normate dall'art. 25 delle N.T.A.).

Nello specifico le richiamate Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedono (**Allegato G**):

- **Art. 23 - Zone produttive e terziarie:** "Sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (Su). Ne restano esclusi gli insediamenti produttivi nocivi di qualsiasi genere e natura. Le acque di scarico devono essere depurate prima di essere immesse nelle fognature comunali, in osservanza delle prescrizioni dettate, caso per caso, dal responsabile sanitario dell'U.L.S.S. e delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari applicabili. Sono differenziate in: ...
 - **Zone artigianali e terziarie di completamento (D2):** "Sono settori urbanizzati ed insediamenti con costruzioni destinate ad attività produttive, terziarie e, talora, residenziali. Per

le attività terziarie ed artigianali sono consentiti interventi diretti per nuove costruzioni, ampliamenti, adeguamenti e ristrutturazioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

INDICI:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,35 mq/mq

H = (altezza massima = 12,50 ml

L = lotto minimo = 2.000 mt

P = parcheggi privati = 15% di Sf

Df = distanza tra fabbricati = 10,00 ml

Dc = distanza dai confini = 5,00 ml

Ds = distanza dalle strade = 5,00 m ...”

- **Art. 25 - Zone di salvaguardia:**

- **F1:** “Sono aree caratterizzate da emergenze geomorfologiche e di valori paesistici da proteggere. Sono distinte nelle tavole di piano a scale 1:5000 e 1:2000. Vi sono consentite solo le attività e gli interventi di cui agli artt. 70 e 71 della L.R. n. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni, con esclusione di altre destinazioni. Le abitazioni, funzionali all'attività agricola, sono consentite nel rispetto della volumetria massima dello 0,01 mc/mq in relazione ai terreni costituenti l'azienda agricola e in applicazione dei parametri di cui all'art. 24”.
- **V.R.C.A. - verde di rispetto corsi d'acqua:** “Il P.R.G. riporta sulle tavole tematiche e di progetto la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua: esse hanno efficacia di limitazione d'uso, ma possono essere incluse nel calcolo di suscettibilità edilizia del lotto. Negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G. sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ma, in ipotesi di eventuale ampliamento di sagome anche se a fini igienico-funzionali, l'ampliamento stesso può essere eseguito solo sulla parte dell'edificio posteriore rispetto alla zona di rispetto”;
- **Verde di rispetto stradale:** “Il P.R.G. riporta sulle tavole tematiche e di progetto la rappresentazione grafica di fasce di salvaguardia stradale di ampiezza proporzionale alla categoria della strada. Tali fasce possono non coincidere con quelle di rispetto stradale previste dal Codice della strada. All'interno di esse è preclusa qualsiasi edificazione, ad eccezione di recinzioni costituite da rete metallica e/o siepe con paletti senza fondazioni, ma la loro superficie può essere utilizzata per il calcolo di indici e parametri”.

LOTTO 3 - CONSISTENZA

Precisando preliminarmente che:

- la consistenza delle singole particelle, come riportata nella precedente sezione dei dati catastali, è stata desunta dalle relative visure (**Allegato B**);
- il lotto e le singole particelle in esame, giusto citato Certificato di Destinazione Urbanistica, sono caratterizzate da destinazioni differenti (**Allegato G**);

tenuto conto delle risultanze riportate nel Geoportale urbanistico del Comune di Spoltore - nel quale vengono percentualmente quantificate le distinte porzioni delle singole particelle ricadenti in differenti zone urbanistiche (**Allegato R**) - il sottoscritto, a fini estimativi e con accettabili approssimazioni medio-statistiche, procede in appresso a distinguere le differenti consistenze dei singoli terreni in relazione alle relative caratteristiche urbanistiche.

Come segue

Foglio 21 - Particelle:	Superficie complessiva	Zona “F1”	Zona “D2”	Verde di rispetto stradale	Verde di rispetto corsi d'acqua	Viabilità
-------------------------	------------------------	-----------	-----------	----------------------------	---------------------------------	-----------

135	Mq 6.720	Mq 6.707			Mq 13	
138	Mq 60	Mq 60				
139	Mq 3.320	Mq 3.320				
141	Mq 2.040	Mq 1.867			Mq 173	
143	Mq 2.080	Mq 1.668			Mq 412	
456	Mq 1.065	Mq 169	Mq 896			
457	Mq 1.065	Mq 187	Mq 878			
458	Mq 1.065	Mq 179	Mq 886			
459	Mq 1.065	Mq 166	Mq 899			
460	Mq 1.065					Mq 1.065
832	Mq 852	Mq 852				
833	Mq 563	Mq 563				
840	Mq 1.045	Mq 1.045				
842	Mq 20	Mq 20				
1068	Mq 2.357	Mq 629	Mq 1.728			
Sommatorie	Mq 24.382	Mq 17.432	Mq 5.287		Mq 598	Mq 1.065

LOTTO 3 - STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreni sostanzialmente incolti, come evidenziato nella relativa documentazione fotografica (**Allegato P**).

LOTTO 3 - SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nei seguenti atti di compravendita del (**Allegato C**):

- 9/3/2000 per Notaio;
- 8/3/2002 per Notaio
- 3/7/2008 per Notaio
- 28/1/2009 per Notaio
- 6/7/2010 per Notaio

tra l'altro si legge: "... La vendita si effettua a corpo e comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti e ragioni, servitù attive e passive ...", senza ulteriori precisazioni_

Inoltre, tenuto conto della documentazione progettuale afferente il precedente Lotto 2 - e più precisamente inerente la Determinazione n° DI3/22 del 21/2/2007 (Allegato F) - il Lotto 3 oggetto della presente disamina risulta trasversalmente attraversato da una condotta per metanodotto.

LOTTO 3 - STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo esperito, per quanto verificabile stante l'estensione complessiva dei terreni in esame, gli stessi risultavano liberi.

LOTTO 3 - REGOLARITÀ CATASTALE

La documentazione catastale esaminata non evidenzia irregolarità ed inoltre non è stato ritenuto congruente al mandato conferito procedere ad una verifica sui luoghi dei confini, in quanto attuabile solo a mezzo di specifico rilievo celerimetrico.

LOTTO 3 - STIMA

Ribadito che il Lotto 3 è costituito da varie particelle di terreno tra loro confinanti, tali da costituire unico appezzamento collocato tra la pubblica via ed il fiume Pescara di consistenza complessiva pari a mq. 24.382,00, richiamando inoltre che dette particelle hanno destinazioni urbanistiche differenziate le quali - al netto di porzioni destinate a verde di rispetto stradale e verde di rispetto corsi d'acqua,

soggette a limitazioni d'uso ma tali da poter "essere incluse nel calcolo di suscettibilità edilizia del lotto" - possono sostanzialmente ricondursi secondo lo strumento urbanistico vigente a:

- Zona D2 - Artigianali e terziarie di completamento - per complessivi mq. 5.287,00;
- Zona F1 - Verde di salvaguardia - per complessivi mq. 18.030,00;
- Viabilità per complessivi mq. 1.065,00;

il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame a mezzo di criterio sintetico-comparativo fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati assumendone i valori medi, con successiva applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento in ragione delle specifiche caratteristiche rilevate.

Nel merito, con separato riferimento alle citate destinazioni d'uso, sono stati preliminarmente individuati i valori unitari medi in appresso:

a) Zona D2 - Artigianali e terziarie di completamento

Il valore unitario medio relativo alla Zona D2 è stato già determinato (relativamente al precedente Lotto 2) nell'importo pari ad €/mq. **80,24**.

b) Zona F1 - Verde di salvaguardia

Il valore unitario relativo alla Zona F1 è stato determinato sulla scorta di atto di compravendita in data 25/7/2017 per Notaio Antonio (Rep. 175.385 - Racc. 45690), dal quale si desume che il prezzo unitario all'epoca corrisposto per la porzione di terreno in tale zona urbanistica del Comune di Spoltore - ritenuto statisticamente congruente - corrispondeva ad €/mq. 23,34, quindi attualmente corrispondente - giusto adeguamento fondato sugli indici ISTAT - ad €/mq. **28,05 (Allegato AC)**

C) Area destinata alla viabilità

La porzione di terreno destinata alla viabilità di piano, di fatto inedificabile, viene equiparata a fini estimativi ad un terreno agricolo il cui valore - a fini di massima attendibilità statistica - è stato desunto quale media dei dati economici in appresso:

- valori agricoli medi della Agenzia delle Entrate pubblicati il 3/4/2020, identificativi (per la coltura di seminativo irriguo in cui ricade la P.lla 460 destinata alla viabilità) del valore unitario pari ad €/mq 2,99, quindi attualmente corrispondente - giusto adeguamento fondato sugli indici ISTAT - ad €/mq. **3,54 (Allegato AD)**;
- *askig price* coincidente con annuncio di mercato inerente terreno prossimo a Via Mare Adriatico in frazione Santa Teresa di Spoltore, identificativo di un prezzo unitario corrispondente ad €/mq. **7,81 (Allegato AE)**;
- valore desunto da indagini personali presso operatori del settore, identificativo di un valore medio pari ad €/mq. **5,00**;

con conseguente identificazione del dato unitario medio corrispondente a:

$$\text{€/mq. } (3,54 + 7,81 + 5,00) : 3 = \text{€/mq. } \mathbf{5,45}$$

Sulla scorta dei valori unitari medi sopra determinati, il valore delle distinte porzioni di terreno in cui (in termini di destinazione d'uso) è distinto il lotto in esame, corrisponde a:

- Zona D2 - mq. 5.287,00 x €/mq. 80,24 = € **424.228,88**
- Zona F1 - mq. 18.030,00 x €/mq. 28,05 = € **505.741,50**
- Viabilità - mq. 1.065,00 x €/mq. 5,45 = € **5.804,25**

per un valore complessivo del Lotto pari a € **935.774,63**

Con riferimento a detto valore teorico, debitamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intero lotto oggetto di stima e tenuto altresì conto:

- delle attuali contingenze del mercato immobiliare;
 - delle limitazioni d'uso correlate:
 - alla presenza di un metanodotto;
 - alla presenza di zone di rispetto stradale;
 - alla presenza di zone di rispetto dei corsi d'acqua;
 - della incidenza, su porzioni del lotto in oggetto, delle previsioni di cui al Piano Stralcio Difesa Alluvioni costituenti ulteriore elemento di limitazione d'uso;
 - delle indeterminazioni correlate alla impossibilità di procedere ad una caratterizzazione dei terreni, finalizzata a determinare lo stato del suolo e del sottosuolo in termini di eventuale inquinamento;
 - della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;
- il sottoscritto, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettabili termini probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale variabile tra un minimo del 30% ed un massimo del 40%, concretamente assunta pari al valore medio del 35%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente a:

$$€ 935.774,63 \times 0,65 = € 608.253,51$$

Conclusivamente il valore di stima finale del Lotto 3, motivatamente deprezzato in considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni, corrisponde ad arrotondati € 608.250,00 (diconsi Euro seicentottomiladuecentocinquanta/00).

RIEPILOGO

Sulla scorta delle risultanze precedentemente evidenziate, limitatamente al compendio immobiliare compreso nella procedura di Liquidazione Giudiziale n° .../2024 a carico della società S.r.l., il sottoscritto procede a sintetico riepilogo.

I beni oggetto di procedura, ubicati in duplice ambito comunale - Pescara e Spoltore (PE) - e più precisamente coincidenti con:

a) Beni in Pescara:

- 1) Posto auto e posto barca nel porto turistico “Marina di Pescara”;

b) Beni in Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località Pescaraina:

- 2) Piazzale per deposito e rifornimento carburante, nonché rimessaggio mezzi, oltre palazzina servizi, siti in Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata “Pescarina”;
- 3) Terreni siti in prossimità di Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata “Pescarina”;

al fine di evitarne contrazioni di valore e favorire la loro collocazione sul mercato, sono stati distinti in tre lotti di vendita, precisati con separato riferimento in appresso.

RIEPILOGO LOTTO 1

Il Lotto 1 riguarda il diritto d'uso - fino al 1/3/2034 - congiuntamente ai correlati servizi portuali, di:

- n° 1 posto barca categoria “E” (mt. 15), pontile “P”, numero 18;
- n° 1 posto auto contraddistinto dal n° P6/95;

ubicati alla Via Papa Giovanni XXIII, nel porto turistico di Pescara gestito dalla società “Marina di Pescara Srl”.

In base agli accertamenti esperiti il sottoscritto evidenzia che il valore di mercato imputabile al diritto d'uso del posto barca P/18 e del posto auto P6/95 siti nel porto turistico di Pescara fino alla data del 1/3/2034 di cui al contratto originario di ormeggio in data 18/7/1989, corrisponde ad € 15.000,00.

Inoltre, per completezza di disamina, il sottoscritto al riguardo altresì precisa che:

- il correlato canone annuo per i servizi portuali corrisponde ad € 2.785,50;
- ad oggi risultano oneri insoluti da parte della società ... Srl di importo pari ad € 4.163,25;
- la cessione del contratto in parola risulta subordinata al consenso della Società Unipersonale Marina di Pescara a r.l., la quale ha indicato, quale primaria condizione di autorizzazione alla cessione, il saldo degli oneri pregressi.

RIEPILOGO LOTTO 2

Il Lotto 2 riguarda il diritto di piena proprietà dei seguenti beni:

- piazzale adibito a deposito di oli minerali e carburanti, completo di impianti;
- contigua palazzina servizi, articolata in due unità immobiliari rispettivamente adibite ad ufficio (catastalmente annesso al suddetto piazzale) ed abitazione;

ubicati in Via Mare Adriatico n. 126 del Comune di Spoltore (PE), frazione Santa Teresa, località denominata "Pescarina", identificati in catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 21, P.lla 1069-1070, Sub 2, Categoria D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*;
- Foglio 21, P.lla 1070, Sub 3, Categoria A/3 - *Abitazioni di tipo economico*.

Il valore di stima finale del Lotto 2, motivatamente deprezzato in considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni, corrisponde ad arrotondati € 236.000,00 (diconsi Euro duecentotrentaseimila/00).

RIEPILOGO LOTTO 3

Il Lotto 3 riguarda il diritto di piena proprietà di varie particelle di terreno, tra loro confinanti e quindi tali da formare un unico appezzamento con superficie complessiva catastalmente pari a mq. 24.382,00, caratterizzate da destinazione urbanistica differenziata e collocate nel Comune di Spoltore (PE) - frazione Santa Teresa, località denominata "Pescarina" - tra Via Mare Adriatico ed il fiume Pescara, identificate in catasto terreni di detto Comune come segue:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	135				Sem-Irriguo	1	00.67.20 mq	€ 65,94	€ 65,94	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	138				Canneto	U	00.00.60 mq	€ 0,46	€ 0,15	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

21	139				Sem-Irriguo	1	00.33.20 mq	€ 35,28	€ 35,28	
----	-----	--	--	--	-------------	---	-------------	---------	---------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	141				Sem-Irriguo	1	00.20.40 mq	€ 20,02	€ 20,02	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	143				Sem-Irriguo	1	00.20.80 mq	€ 20,41	€ 20,41	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	456		AA		Sem_	1	00.06.65 mq	€ 5,50	€ 3,26	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.04.00 mq	€ 3,93	€ 3,93	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	457		AA		Sem_	1	00.06.21 mq	€ 5,13	€ 3,05	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.04.44 mq	€ 4,36	€ 4,36	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	458		AA		Sem_	1	00.05.65 mq	€ 4,67	€ 2,77	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.05.00 mq	€ 4,91	€ 4,91	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	459		AA		Sem_	1	00.06.27 mq	€ 5,18	€ 3,08	
			AB		Sem-Irriguo	1	00.04.38 mq	€ 4,30	€ 4,30	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	460				Sem-Irriguo	1	00.10.65 mq	€ 10,45	€ 10,45	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	832				Sem-Irriguo	1	00.08.52 mq	€ 8,36	€ 8,36	

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	833				Sem-Irriguo	1	00.05.63 mq	€ 5,52	€ 5,52	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	840				Sem-Irriguo	1	00.10.45 mq	€ 10,25	€ 10,25	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	842				Sem_	2	00.00.20 mq	€ 0,13	€ 0,09	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	1068				Sem_Irrig	1	00.23.57 mq	€ 23,13	€ 23,13	

Il valore di stima finale del Lotto 3, motivatamente deprezzato in considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni, corrisponde ad arrotondati € 608.250,00 (diconsi Euro seicentoottomiladuecentocinquanta/00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio - in assolvimento dell'incarico conferitogli - deposita la presente relazione di stima articolata in n° 29 pagine e n° 26 allegati, restando a disposizione della S.V. per qualsivoglia eventuale chiarimento.

Pescara, li 26/11/2025

Il C.T.U.
Arch. Saia Filippo

ELENCO

ALLEGATI:

- ✓ Allegato A: Verbale di conferimento incarico in data 22/4/2025
- ✓ Allegato B: Documentazione catastale
- ✓ Allegato C: Titoli di provenienza
- ✓ Allegato D: Verballi di sopralluogo in data 15/5/2025 e 26/6/2025
- ✓ Allegato E: Istanze alla Agenzia delle Entrate e relativo riscontro
- ✓ Allegato F: Documentazione tecnico-amministrativa beni in Spoltore
- ✓ Allegato G: Certificato di Destinazione Urbanistica terreni in Spoltore
- ✓ Allegato H: Documentazione inerente contratto di ormeggio
- ✓ Allegato I: Certificato ipotecario speciale

- ✓ Allegato L: Contratto deposito e movimentazione carburanti
 - ✓ Allegato M: Licenza di esercizio in data 23/6/2011
 - ✓ Allegato N: Documentazione fotografica posto barca / auto - Foto nn. 1/15
 - ✓ Allegato O: Documentazione fotografica manufatti in Spoltore - Foto nn. 1/58
 - ✓ Allegato P: Documentazione fotografica terreni in Spoltore - Foto nn. 1/6
 - ✓ Allegato Q: Oneri Insoluti posto barca / auto
 - ✓ Allegato R: Estratti Geoportale Urbanistico del Comune di Spoltore
 - ✓ Allegato S: Ubicazione e configurazione terreni Lotto 3
 - ✓ Allegato T: Atto di compravendita del 1/10/2018 e relativo indice di rivalutazione
 - ✓ Allegato U: Atto di compravendita del 6/5/2019 e relativo indice di rivalutazione
 - ✓ Allegato V: Atto di compravendita del 28/7/2016 e relativo indice di rivalutazione
 - ✓ Allegato Z: Copia-stralcio tabella valori a fini IMU
 - ✓ Allegato AA: Riferimenti estimativi - uffici
 - ✓ Allegato AB: Riferimenti estimativi - abitazioni
 - ✓ Allegato AC: Atto di compravendita del 25/7/2017 e relativo indice di rivalutazione
 - ✓ Allegato AD: Valori Agricoli Medi 2020 e relativo indice di rivalutazione
 - ✓ Allegato AE: *Asking price* - terreno agricolo
-