

RELAZIONE DI STIMA

- * -

Per incarico della curatela del Fallimento S.A. Edilizia S.r.l. in persona del curatore Avv. Virgilio Golini, il sottoscritto geom. Marco Primavera, residente in Pescara alla Via Spartaco n° 22 ed iscritto all'albo professionale della Provincia di Pescara al n° 884, redige la presente allo scopo di descrivere e valutare gl'immobili di proprietà della società fallita.

Gl'immobili oggetto della presente sono così individuati:

a – ubicazione e dati catastali:

terreni di natura edificabile siti in Comune di Cepagatti comparto PEEP Capoluogo zona 2, riportati in catasto terreni come segue:

foglio	n°	qualità	classe	sup.	R.D. €	R-A. €
20	1657	sem. arb.	1	70	0,58	0,43
20	1663	sem. arb.	1	6	0,05	0,04
20	1649	sem. arb.	1	1.592	13,16	9,87
20	1661	sem. arb.	1	25	0,21	0,15
20	1911	sem. arb.	1	752	6,21	4,66
20	1915	sem. arb.	1	855	7,07	5,30
20	1919	sem. arb.	1	826	6,83	5,12
20	1244	sem. arb.	1	90	0,74	0,56

in testa a

- COMUNE DI CEPAGATTI c.f. 00221110687 con sede in Cepagatti (PE) proprietario per l'area;
- S.A. EDILIZIA S.r.l. c-t- 01188240681 con sede in Pescara proprietà superficiaria;

b – provenienza e situazione ipotecaria:

Gl'immobili oggetto della presente sono pervenuti alla ditta di cui sopra per compravendita atto Notar E. Amicarelli del 18/04/1993 rep. 52.245 registrato a Pescara il 7/05/1993 al n° 315 e successiva convenzione per attuazione comparto PEEP n° 2 atto Notar E. Amicarelli del 24/10/2002 rep. 67318 registrato a Pescara il 29/10/2002 al n° 3937.

c – situazione urbanistica:

I terreni oggetto di stima hanno natura edificabile e rientrano, secondo il vigente P.R.G., in Zona PEEP Capoluogo – comparto n° 2.

e – criterio di stima e valutazione dell'immobile:

il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione di tale immobile, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona nell'epoca di riferimento, vale a dire il primo semestre 2025, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare, mediandoli, un prezzo unitario che, opportunamente ragguagliato al fine di tener conto di tutte caratteristiche distintive dell'immobile oggetto di stima, rispetto a quelli presi in esame, sempre tenendo conto delle convenzioni pattuite con il Comune di Cepagatti in sede di attuazione e tenendo altresì conto che in tali terreni, identificabili in tre lotti, esistono permessi di costruire già conseguiti e sempre in attuazione delle urbanizzazioni pattuite, ed applicato alla superficie commerciale di cui si dispone, ne origina quello che può considerarsi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione

Da una indagine conoscitiva espletata in zona si ha che per immobili simili vengono offerti in vendita (e quindi trattandosi di offerta si ha la valutazione massima) ad un prezzo unitario che va da un minimo di 23 €/mq

ad un massimo di 65 €/mq a seconda della zona ed estensione del lotto, si è rilevato inoltre che il Comune di Cepagatti ravvisa, ai fini I.M.U. , una valutazione pari ad €/mq 57, pertanto, in considerazione di tutte le caratteristiche proprie di tali terreni, nonché l'andamento attuale del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo unitario più appropriato per tali terreni sia ravvisabile in €/mq 59,00 da cui deriva che il valore complessivo dei terreni in parola è dato da:

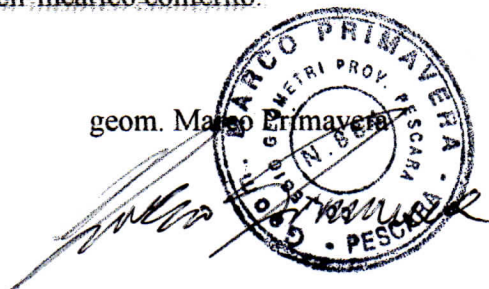
$$\text{mq } 4.216 \times \text{€/mq } 59,50 = \text{€ } 250.852,00$$

che espresso in cifra tonda è ravvisabile in **€ 251.000,00** (diconsi euro duecentocinquantunomila).

Tanto si riferisce in adempimento dell'incarico conferito.

Pescara, 15/11/2025

geom. Marco Primavera



si allega estratto di mappa con localizzazione dei terreni.

N=78800

E=15400

1 Particella: 1657

