

LOTTO 4

- 1. Casolare abbandonato nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc (quota di proprietà 39/90);**
- 2. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di proprietà 1/2).**
- 3. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di proprietà 9/30).**
- 4. Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di proprietà 9/30).**
- 5. Terreni agricoli nel Comune di Bolognano (quota 1/3)**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

In comune di Tocco da Casauria, casolare in stato di abbandono con terreni agricoli annessi con quote di proprietà differenti.

Quota e tipologia del diritto

FARCHIONE Giuseppe (CF: FRCGPP60L05G482P) nato a PESCARA (PE) il 05/07/1960

Proprietario in quota al 39/90

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
						Catastale		
7	1889	-	A/3	3	12,5 vani	Totale: 362 m² Totale escluse aree scoperte: 362 m²	Euro 742,41	CONTRADA FONTE CASTELLO Piano T-1-2

Coerenze in corpo ed in contorno: Strada su due lati, ragione al mappale 95 su due lati ed ancora Strada

Catasto terreni:**Quota e tipologia del diritto**

FARCHIONE Giuseppe (CF: FRCGPP60L05G482P) nato a PESCARA (PE) il 05/07/1960

Proprietario in quota al 1/2

Identificato al catasto terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	164	-	SEMINATIVO	1	01 20	Euro: 0,43	Euro: 0,46
1	229	-	SEMINATIVO ERBOREO	2	15 00	Euro: 3,87	Euro: 6,58
1	255	-	SEMINATIVO	2	01 40	Euro: 0,36	Euro: 0,47
1	390	-	SEMINATIVO ERBOREO	2	05 50	Euro: 1,42	Euro: 2,41
1	655	-	VIGNETO	2	05 07	Euro: 5,37	Euro: 3,40
1	656	-	VIGNETO	2	02 00	Euro: 2,12	Euro: 1,34



1	135	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	08 60	Euro: 1,78	Euro: 3,33
1	306	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	11 10	Euro: 2,29	Euro: 4,30

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione dei terreni

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 164: ragione ai mappali 163, 166,145, 435 ed ancora ragione al mapp. 163.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 229: ragione ai mappali 226, 224, 230, strada, ragione al mapp. 228 ed ancora ragione al mapp. 226.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 255: ragione ai mappali 254, 258, 262, 264 ed ancora ragione al mapp. 254.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 390: ragione ai mappali 391, 239, Strada Comunale della Madonna Degli Angeli, altra u.i. al mapp. 238 ed ancora ragione al mapp. 391.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 655: ragione ai mappali 656, 571, 733, 341, 672 ed ancora ragione al mapp. 656.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 656: ragione ai mappali 657, 669, 655, 672, 671, ed ancora ragione al mapp. 657.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 135: ragione al mapp. 132, strada vicinale, ragione al mapp. 134, fosso ed ancora ragione al mapp. 132.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 306: ragione al mapp. 304, fosso, ragione al mapp. 307, strada ragione al mapp. 305 ed ancora ragione al mapp. 304.

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

FARCHIONE Giuseppe (CF: FRCGPP60L05G482P) nato a PESCARA (PE) il 05/07/1960

Proprietario in quota al 9/30

Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
4	133	-	SEMINATIVO ERBOREO	3	21 70	Euro: 4,48	Euro: 8,41
4	302	-	SEMINATIVO ERBOREO	5	11 70	Euro: 1,15	Euro: 3,63

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione dei terreni

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 133: ragione al mapp. 132, strada, ragione al mapp. 134, fosso, ed ancora ragione al mapp. 132.

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 302: ragione al mapp. 293, fosso, ragione ai mappali 304, 301 ed ancora ragione al mapp. 293.

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

FARCHIONE Giuseppe (CF: FRCGPP60L05G482P) nato a PESCARA (PE) il 05/07/1960

Proprietario in quota al 24/90

Identificato al catasto Terreni:



DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
7	95	-	SEMINATIVO ARBOREO	1	485	Euro: 2,88	Euro: 2,76

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione dei terreni

Catasto terreni:

Quota e tipologia del diritto

FARCHIONE Giuseppe (CF: FRCGPP60L05G482P) nato a PESCARA (PE) il 05/07/1960

Proprietario in quota al 1/3

Identificato al catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
5	119	-	VIGNETO	3	28 10	Euro: 19,59	Euro: 7,98

Si rimanda a mappa allegata alla presente per l'individuazione del terreno

Coerenze in corpo ed in contorno mapp. 119: ragione al mapp. 118 del foglio 5, ragione al mapp. 120 del foglio 5, ragioni su altro foglio, ragione al mapp. 117 del foglio 5

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Detenzione dei beni

Liberi per la procedura

➤ PROVENIENZA

Per successione ereditaria

Denuncio di successione testamentaria a seguito del decesso della sig. Elia Innamorati, nato a Pescara il 23/07/1924 e deceduto il 18/07/2004, con atto amministrativo dell'Ufficio del registro di Pescara in data 18/07/2005 n. rep. 77/26, trascritto in data 25/11/2005 ai nn. 19690/1171782.

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Asti per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 19/05/2010 ai nn. 8559/1998 con atto a rogito del dott. Amicarelli Barbara in data 17/05/2010 ai nn. Di rep. 30863/10988.
A favore di ZAPPACOSTA Pierluigi (C.F. ZPP PLG 50L02 C632J)

contro FARCHIONE Giuseppe (C.F. FRCGPP60L05G482P)
 concessione a garanzia di finanziamento per un totale di Euro 400.000,00 di cui Euro 380.000,00 di capitale per una durata di anni non stabilita
 gravante sui seguenti immobili:

- Pescara, Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6).
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 e Via Luigi Menna terreni identificati al foglio 4 mappali 135/306/133/302, foglio 3 mappali 655/656/657, foglio 1 mappali 229/164/255/390, foglio 7 mappale 95 (per le rispettive quote di proprietà intestate al sig. Farchione)

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta in data 30/08/2018 ai nn. 11531/1684 con atto dell'Agenzia delle Entrate con sede a Roma in data 30/08/2018 ai nn. Di rep. 1193/8318. A favore di **Agenzia delle Entrate** (C.F. 13756881002) contro **FARCHIONE Giuseppe** (C.F. FRCGPP60L05G482P) concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 852.050,34 di cui Euro 426.025,17 di capitale per una durata di anni non indicata.

gravante sui seguenti immobili:

- Città Sant'Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7), oltre terreni al foglio 15 mappale 111/115/276/365/387/389/561
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 (A/3) e terreni al foglio 1 mappali 229, al foglio 3 mappali 655/657
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6) oltre in Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**, trascritta in data 26/10/2023 ai nn. 16148/11441 con atto del Tribunale di Milano in data 06/12/2022 ai nn. di rep. 326/2022.

A favore della massa dei creditori di Farchione Giuseppe
contro FARCHIONE Giuseppe (C.F. FRCGPP60L05G482P)
 Gravante sulla totalità degli immobili di sua proprietà

➤ DESCRIZIONE

Trattasi di un casolare, con 2 livelli fuori terra e sottotetto agibile, con tipologia strutturale in muratura portante, fondazioni continue e muri in mattoni portanti, in parte intonacati. Come si evince dalle fotografie allegate alla precedente relazione ed alle planimetrie catastali, una scala interna consente la distribuzione e l'accesso ai vari livelli.

Il tetto è in legno a doppia falda con pianelle interne e tegole.
 L'immobile è inutilizzato da tempo e necessita un'importante ristrutturazione.
 Completano il lotto quote di terreni a destinazione agricola incolti.

➤ VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE.

Conformità edilizia.

Casolare

A seguito di accesso atti, è emerso che non risultano documentazioni edilizie riferite all'immobile, come da documento firmato dal tecnico Geom. Cruciti.

Pertanto la legittimità urbanistica è stata rilasciata dal Geom. Giuseppe Gatto, nominato dal geom. Mutti nella precedente valutazione, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n. 964 (Giuseppe.gatto@geopec.it), il quale ha provveduto a verificare la conformità storica catastale rispetto allo stato dei luoghi confermandone la regolarità.

Terreni

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8409/01/2021, del 26/10/2021, in forza del P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 34 del 11 giugno 2008, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 1, mapp. 164 – per mq 95 Zona Agricola Fluviale “A” -Sottoambito “A1” “tutela integrale art. 23.2; il resto a Zona Agricola Ambito Fluviale “A” – Sottoambito “A2” tutela integrale art. 23.2 con vincolo di scarpata del PAI;
- fg. 1, mappali 229-390 – Zona “D2” industriale ed artigianale Madonna degli Angeli art. 20.2 delle N.T.A. ed in parte con rispetto Canale ENEL;
- fg. 1, mapp. 255 – Zona Agricola Ambito Fluviale “A” – sottoambito “A1” tutela integrale art. 23.2, in parte Vincolo di Scarpata del PAI;
- fg. 3, mapp. 655 - Zona D1, Artigianale Industriale Zona Francoli e Rovetone, art. 20 delle N.T.A.
- fg. 3, mapp. 656 - Strada Comunale;

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8409/01/2021, del 26/10/2021, in forza del P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 34 del 11 giugno 2008, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 4, mappali 133-302 – Zona “E” - ambito montano “B3” – sotto-ambito “B3.1 – Zona Produttiva di rispetto ambientale – Area residua con valori percettivi e ambientali medi – Art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8409/01/2021, del 26/10/2021, in forza del P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 03 del 08/05/2008, pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 34 del 11 giugno 2008, i terreni in esame hanno la seguente destinazione urbanistica:

- fg. 4, mappali 133-302 – Zona “E” - ambito montano “B3” – sotto-ambito “B3.1 – Zona Produttiva di rispetto ambientale – Area residua con valori percettivi e ambientali medi – Art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

In data 25/07/2024 è pervenuto aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica con le seguenti indicazioni:



FG.	PARTICELLE	DESTINAZIONE URBANISTICA
1	164 - 135	• Parte in Zona Agricola Ambito Fluviale "A"- Sottoambito "A1" - "TUTELA Integrale art. 23.2; • Parte in Zona Agricola Ambito Fluviale "A"- Sottoambito "A2" - "TUTELA Controllata art. 23.2; • Vincolo di scarpata del PAI
1	229	• Zona "E" – Ambito Collinare "C" – Area Agricola Normale – art. 26.1 delle NTA • RISPETTO CANALE ENEL • Zona di Interesse Archeologico Madonna degli Angeli art. 34.4.1 delle NTA;
1	255	• Zona Agricola Ambito Fluviale "A"- Sottoambito "A1" - "TUTELA Integrale art. 23.2; • Zona G_Area per Attrezzature Ricettive - Ricreative e Turistiche art. 21 della NTA
1	655	• RISPETTO CANALE ENEL • Zona di Interesse Archeologico Madonna degli Angeli art. 34.4.1 delle NTA;
1	656-390	• Zona "E" – Ambito Collinare "C" – Area Agricola Normale – art. 26.1 delle NTA • Zona di Interesse Archeologico Madonna degli Angeli art. 34.4.1 delle NTA;
4	306-133-302	• Zona "E" – Ambito Montano "B3" – Sottoambito "B3.1" – Zona Produttiva agricola di rispetto ambientale tutela di I° Livello - art. 23.5 delle NTA; • ricadente nel Limite C1 Ambito Montano PRP

➤ **CONSISTENZA.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della documentazione catastale reperita.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Intero compendio				
Piano terreno	sup lorda di pavimento	214,00	1.00	214,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	166,00	1.00	166,00
Piano secondo (sottotetto)	sup lorda di pavimento	144,00	0.20	28.80
Corte ad uso esclusivo	sup lorda di pavimento	166,00	0.10	16,60
				425,40 mq

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	
Terreni				
Fg. 1 mapp. 164	120,00			
Fg. 1 mapp. 229	1.500,00			
Fg. 1 mapp. 255	140,00			
Fg. 1 mapp. 390	550,00			
Fg. 1 mapp. 655	507,00			
Fg. 1 mapp. 656	200,00			
Fg. 1 mapp. 135	860,00			
Fg. 1 mapp. 306	111,00			
	3.988,00 mq	0,50 €	€ 1.994,00	

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	(9/30)
Terreni				

Fg. 4 mapp. 133	2.170,00			
Fg. 4 mapp. 302	1.170,00			
	3.340,00 mq	0,50 €	€ 1.670,00	

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	
Terreni				
Fg. 7 mapp. 95	485,00			
	485,00 mq	0,60 €	€ 291,00	

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	
Terreni				
Fg. 5 mapp. 119	2.810,00			
	2.810,00 mq	1,80 €	€ 5.058,00	

Le consistenze del fabbricato sono puramente indicative, l'immobile viene venduto a corpo.

➤ STIMA

Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Valutazione

Fabbricati:

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota 39/90
Intero compendio				
Casolare	425,40	250,00 €	€ 106.350,00	46.085,00

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota 1/2
Terreni				
Fg. 1 mapp. 164	120,00			
Fg. 1 mapp. 229	1.500,00			
Fg. 1 mapp. 255	140,00			
Fg. 1 mapp. 390	550,00			
Fg. 1 mapp. 655	507,00			
Fg. 1 mapp. 656	200,00			
Fg. 1 mapp. 135	860,00			



Fg. 1 mapp. 306	111,00			
	3.988,00 mq	0,50 €	€ 1.994,00	€ 997,00

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (9/30)
Terreni				
Fg. 4 mapp. 133	2.170,00			
Fg. 4 mapp. 302	1.170,00			
	3.340,00 mq	0,50 €	€ 1.670,00	€ 501,00

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (24/90)
Terreni				
Fg. 7 mapp. 95	485,00			
	485,00 mq	0,60 €	€ 291,00	€ 77,60

Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore	Valore della quota (1/3)
Terreni				
Fg. 5 mapp. 119	2.810,00			
	2.810,00 mq	1,80 €	€ 5.058,00	€ 1.686,00

			TOTALE LOTTO 4	€ 49.346,00
--	--	--	-----------------------	--------------------

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 7.401,90**Prezzo base d'asta del LOTTO 4**

:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

Per arrotondamento: **€ 41.900,00**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano - 27/09/2024

Il tecnico incaricato

arch. Paolo Delfino



1. ALLEGATI

1. Visure e schede catastali
2. Documentazione ipo-catastale
3. Certificato di destinazione Urbanistica
4. Rilievo fotografico
5. Perizia Geom. Gatto ed allegati

