FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

TRIBUNALE DI PESCARA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DI EREDITA' GIACENTE "……" – N° 268/2026 V.G. –

RELAZIONE

Curatore: *Avv. Antonio Colameco – Via Lucania n° 52 – Pescara*
Consulente d'Ufficio: *Arch. Filippo Saia – C.so Umberto I n° 44 – Pescara*

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

SOMMARIO

1. INCARICO RICEVUTO 4
2. OPERAZIONI PERITALI 5
3. DISAMINA CATASTALE 6
4. DISAMINA URBANISTICA TERRENI 12
5. EVENTUALE SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE 14
6. DESCRIZIONE DEI BENI 15
6.1. MANUFATTI 16
6.2. TERRENI 19
7. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI 20
7.1. VERIFICA CATASTALE 20
7.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA 22
8. FORMAZIONE DEI LOTTI 24
8.1. LOTTO N° 1 24
8.2. LOTTO N° 2 25
9. RISULTANZE IPO-CATASTALI 26
10. VALUTAZIONE DEI BENI 30
10.1. CONSISTENZA DIMENSIONALE 31
10.2. VALORI DI RIFERIMENTO 33
10.3. COEFFICIENTI DI VALORE 35
10.4. DEFINITIVI VALORI DI MERCATO 37
11. CONCLUSIONI 40
INDICE ALLEGATI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
ALLEGATI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

%%%%%%%%

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

ILL.MO SIG. GIUDICE
DOTT. ANTONIO BUCCARO

PREG.MO CURATORE
AVV. ANTONIO COLAMECO

Il sottoscritto Arch. Filippo Saia, libero professionista con studio in Pescara al Corso Umberto I n° 44 - iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della medesima Provincia al n° 909 ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale Civile di Pescara al n° 1420, già Valutatore Certificato ai sensi della norma UNI 11558 con certificazione *Accredia* n° 02005 - quale consulente tecnico d'Ufficio nella procedura di liquidazione di eredità giacente n° 268/2026 V.G. del Tribunale di Pescara, inerente gli immobili compresi nel compendio del defunto Sig. ….. (C.F…….) e coincidenti con manufatti e terreni siti alla Strada Comunale Collevento del Comune di Montesilvano (PE), avendo esperito sopraluoghi, verifiche tecniche ed indagini di mercato, nonché acquisito documentazione di specifico interesse, relativamente alla stima dei beni in parola ed alle correlate incombenze necessarie alla successiva vendita, espone in appresso.

%%%%%%%%

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

1. INCARICO RICEVUTO

Con istanza del 27/4/2026 l'Avv. Antonio Colameco - quale Curatore dell'eredità giacente del *de cuius* …… - chiedeva al Magistrato titolare della procedura di essere autorizzato ***"… a nominare un CTU al fine della stima del compendio dei beni del de cuius, nonché alla produzione della documentazione ipo-catastale, prodromica alla vendita …".***

Sulla scorta della autorizzazione ricevuta il predetto Curatore, con comunicazione del 28/4/2026, nominava il sottoscritto "perito estimatore" dei beni appartenenti alla curatela dell'eredità giacente di ….. ***"… al fine di procedere alla stima del compendio del de cuius ed alla acquisizione della documentazione ipo-catastale necessaria per effettuare successivamente la vendita all'asta … con autorizzazione ad acquisire tutta la documentazione necessaria presso ogni pubblico ufficio …"***, richiedendo inoltre formale accettazione della nomina, consegnata *brevi manu* in data 29/4/2026 (vedasi documentazione di nomina / accettazione allegata e denominata **"ALL. A"**).

%%%%%%%%

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, secondo sequenza cronologica, procede in appresso a sintetico riepilogo delle attività peritali complessivamente svolte:

- in data 30/4/2026 il sottoscritto acquisiva, presso i competenti uffici della Agenzia delle Entrate, documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di procedura, e più precisamente (vedasi documentazione catastale allegata e denominata **"ALL. B"**);
  - stralcio del Foglio di Mappa;
  - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico;
  - Planimetrie delle unità immobiliari;
  - Visure Storiche per immobile in Catasto Fabbricati;
  - Visure Storiche per immobile in Catasto Terreni;
- in data 13/5/2026, previ accordi verbali con il Curatore il sottoscritto, congiuntamente al predetto, procedeva ad effettuare un sopraluogo presso gli immobili oggetto di procedura, finalizzato - compatibilmente con l'accessibilità dei singoli manufatti - alle verifiche di rito, tra l'altro comprensive della esecuzione di documentazione fotografica, come da relativo verbale (vedasi verbale allegato e denominato **"ALL. C"**);
- previa preliminare verifica e successiva formale richiesta di accesso agli atti del 18/5/2026, il sottoscritto si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Montesilvano dove veniva reperita la documentazione tecnico-amministrativa in appresso (vedasi documentazione tecnica allegata e denominata **"ALL. D"**):

- Autorizzazione Edilizia in data 3/6/1967;
- Abitabilità in data 30/1/1968;
- Concessione Edilizia n° 502 del 25/8/1979;

- in data 19/5/2026 il sottoscritto procedeva a formale richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante i terreni, con successiva acquisizione dello stesso in data 25/5/2026 (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e denominato **"ALL. E"**);
- con comunicazione a mezzo p.e.c. in data 6/8/2026 il sottoscritto richiedeva ai competenti uffici della Agenzia delle Entrate di Pescara *"... copia di contratto di locazione (e/o comodato e simili) - qualora registrato, ovvero attestazione della assenza della suddetta registrazione - relativamente agli immobili intestati a ……. , identificati come segue ..."*, cui seguiva nota di riscontro dell'ufficio interessato in data 1/9/2026 (vedasi istanza e nota di riscontro allegate e denominate **"ALL. F"**);

Nelle more di dette attività il sottoscritto altresì acquisiva i certificati ipotecari speciali presso i competenti uffici di Teramo e Pescara (vedasi certificati ipotecari allegati e denominati **"All. O"**), ricevendo inoltre autorizzazione alla proroga dei termini inizialmente concessi per l'evasione del mandato (vedasi istanza e relativo provvedimento allegati e denominati **"All. I"**).

%%%%%%%%

3. DISAMINA CATASTALE

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

In ordine agli immobili di pertinenza della procedura che ci occupa, coincidenti con unità immobiliari urbane site alla Contrada Colle Vento n° 33 del Comune di Montesilvano ed in terreni ubicati nella medesima zona, più precisamente identificati dalle coordinate catastali in appresso:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 20, P.lla 1240, Sub. 2 - Sub 3;
- in Catasto terreni al Foglio 20, P.lle 190 - 366 - 367 - 368 - 463, 1239 - 1241;

il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione catastale:

- stralcio di mappa;
- visure storiche in Catasto Fabbricati;
- visure storiche in Catasto Terreni;
- elenco subalterni;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie delle singole unità immobiliari urbane;

illustrata in appresso, con separato riferimento (vedasi già citato **"All. B"**).

STRALCIO DI MAPPA

Lo stralcio di mappa catastale n° T363918/2026, inerente porzione del Foglio di mappa n° 20 del Comune di Montesilvano dove sono ubicati i beni in esame, rappresenta in scala originale 1:2000 la configurazione delle Particelle di interesse, nonché la tessitura urbana dell'immediato intorno zonale, identificabile come area periferica - ovvero rurale - a bassa densità edilizia.

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

VISURE STORICHE IN CATASTO FABBRICATI

Le visure storiche effettuate presso il Catasto Fabbricati di Montesilvano riguardanti le due unità immobiliari urbane oggetto di procedura, evidenziano i rispettivi dati catastali in appresso:

a) abitazione identificata al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2:

- Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico);
- Classe: 3;
- Consistenza: 7,5 vani;
- Superficie catastale: totale mq. 149,00; escluse aree scoperte mq. 147,00;
- Rendita: € 387,34;
- Indirizzo: Strada Comunale Collevento n° 12;
- Piano: T;
- Intestazione attuale: ….., proprietario per 1/1, con dati derivanti da denunzia nei passaggi per causa di morte del 14/12/2017, Pubblico ufficiale ……, registrazione Volume 9990 n. 1543 registrato in data 21/09/2018 - morte di ….. del 14/12/2017, Voltura n. 5132.1/2018;

b) autorimessa identificata al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 3:

- Categoria: C/6;
- Classe: 19 mq.;
- Consistenza: 19,00 mq.;
- Superficie catastale: 25,00 mq.;
- Rendita: € 29,44;

- Indirizzo: Strada Comunale Collevento n° 12;
- Piano: T;
- Intestazione attuale: ….., proprietario per 1/1, con dati derivanti da denunzia nei passaggi per causa di morte del 14/12/2017, Pubblico ufficiale ….., registrazione Volume 9990 n. 1543 registrato in data 21/09/2018 - morte di ….. del 14/12/2017, Voltura n. 5132.1/2018;

VISURE STORICHE IN CATASTO TERRENI

Le visure storiche effettuate presso il Catasto Terreni del Comune di Montesilvano - oltre alla P.lla 1240 (ex P.lla 188) estesa mq. 1.362,00 e classificata come Ente Urbano in quanto area di sedime dei citati manufatti - relativamente agli appezzamenti intestati per la piena proprietà al *de cuius* evidenziano:

a) Foglio 20, P.lla 190:

- Qualità: vigneto;
- Classe: 3;
- Superficie: mq. 300,00;
- Reddito Domenicale: € 2,56;
- Reddito Agrario: € 0,85;

b) Foglio 20, P.lla 366:

- Qualità: canneto;
- Classe: U;
- Superficie: mq. 300,00;

- Reddito Domenicale: € 2,32;
- Reddito Agrario: € 0,77;

c) Foglio 20, P.lla 367:

- Qualità: vigneto;
- Classe: 2;
- Superficie: mq. 4.420,00;
- Reddito Domenicale: € 57,07;
- Reddito Agrario: € 30,82;

d) Foglio 20, P.lla 368:

- Qualità: seminativo arborato;
- Classe: 2;
- Superficie: mq. 1.700,00;
- Reddito Domenicale: € 11,41;
- Reddito Agrario: € 9,66;

e) Foglio 20, P.lla 463:

- Qualità: seminativo;
- Classe: 3;
- Superficie: mq. 3.735,00;
- Reddito Domenicale: € 19,29;
- Reddito Agrario: € 12,54;

f) Foglio 20, P.lla 1239:

- Qualità: seminativo arborato;
- Classe: 2;
- Superficie: mq. 3.496,00;

- Reddito Domenicale: € 23,47;
- Reddito Agrario: € 19,86;

g) Foglio 20, P.lla 1241:

- Qualità: seminativo arborato;
- Classe: 2;
- Superficie: mq. 1.762,00;
- Reddito Domenicale: € 11,83;
- Reddito Agrario: € 10,01.

PLANIMETRIE CATASTALI

Con separato riferimento ai distinti subalterni in esame, le relative planimetrie catastali acquisite evidenziano quanto in appresso:

a) abitazione identificata al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2:

la planimetria presentata in data 25/7/2000, con originario rapporto di scala pari ad 1:200, graficizza la configurazione planimetrica di tre distinti corpi di fabbrica, rispettivamente corrispondenti:

- alla abitazione articolata in zona centrale con ingresso e disimpegno che distribuiscono n° 1 cucina, n° 1 servizio igienico e n° 4 ulteriori vani di differenti dimensioni ed altezza interna pari a ml. 3,00;
- ad annesso articolato in n° 3 vani ad uso sgombero, singolarmente dotati di accessi autonomi rispetto all'esterno, con altezze interne variabili (e non completamente leggibili sull'elaborato in esame);
- ad ulteriore annesso articolato in n° 3 locali ad uso ripostiglio, singolarmente dotati di accessi autonomi rispetto all'esterno, con

altezze interne variabili tra un minimo di ml. 2,05 ed un massimo di ml. 2,55;

b) autorimessa identificata al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 3:

la planimetria presentata in data 25/7/2000, con originario rapporto di scala pari ad 1:200, graficizza la configurazione planimetrica dell'autorimessa, avente sagome di ingombro geometricamente regolare, assimilabile ad un rettangolo privo di partizioni interne.

ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO SUBALTERNI

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni riferiti al Foglio 20, P.lla 1240, forniscono una vista d'insieme dei subalterni presenti sulla predetta particella, e più precisamente:

- sub 1: bene comune non censibile;
- sub 2: abitazione di tipo economico;
- sub 3: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

%%%%%%%%

4. DISAMINA URBANISTICA TERRENI

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 033616 in data 25/5/2026, relativamente ai terreni oggetto di stima ricadenti nel Foglio 20 del Catasto Terreni di Montesilvano, precisando di non tenere conto *"... dell'eventuale regime vincolistico ..."* e con

riferimento al vigente P.R.G., riporta le risultanze in appresso (vedasi già citato **"All. E"**):

A) P.lle 190, 368, 463, 1239, 1241 e porzioni delle P.lle 366, 367:

Sottozona E1 regolata dal seguente art. 55 delle N.T.A.: *"... Nella sottozona E1 le costruzioni residenziali non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 10.000, interamente nella disponibilità del richiedente la concessione e possono avere una cubatura massima per uso residenziale di 0,03 mc./mq., con altezza massima fuori terra non superiore a m. 7,50. Qualora esistano sui fondi, nelle zone Agricole e/o Periferiche - Frazioni - Case Sparse, annessi agricoli anche in cattivo stato d'uso, è ammessa la loro ristrutturazione anche in presenza di parziali demolizioni con premio di cubatura pari al 100% della volumetria preesistente per edifici al di sotto di 300 mc.; pari al 75% della volumetria preesistente per edifici oltre 300 mc con destinazione residenziale; tali prescrizioni sono applicabili anche alle altre sottozone E ..."*;

B) Porzioni delle P.lle 366, 367:

Sottozona E3 - Zone periferiche frazioni, regolata dal seguente art. 57 delle N.T.A.: *"... Nelle zone di completamento rurali ... è consentita l'edificazione convenzionata con i seguenti indici e parametri:*

• Lotto minimo 1000 Mq. per interventi con trasferimento di volumi derivanti dalla zona agricola da applicare solo sui lotti liberi, fermo restando le disposizioni della L.R. 18/83 e succ. mod. int.

• Lotto minimo con solo intervento diretto-convenzionato Mq. 1000

da applicare solo sui lotti liberi.

• IF= 0.3 mc/mq

• h = 7,50

• U1 = 20% S.F. in forma compatta per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

• Q = 30%

• Indice di permeabilità dei suoli - come Art. 58

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia ...".

%%%%%%%%

5. EVENTUALE SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In ordine al compendio immobiliare intestato al *de cuius* ….., catastalmente identificato:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 20, P.lla 1240, Sub. 2 - Sub 3;
- in Catasto terreni al Foglio 20, P.lle 190, 366, 367, 368, 463, 1239, 1241;

sulla scorta di formale richiesta inoltrata dallo scrivente in data 6/8/2026 e protocollato in pari data con n° 88214 dai competenti uffici della Agenzia delle Entrate - nella quale si richiedeva ***"… copia di contratto di locazione (e/o comodato e simili) - qualora registrato, ovvero attestazione della assenza della suddetta documentazione …"*** - i predetti uffici, con nota di riscontro in data 1/9/2026, precisavano: ***"… In riferimento alla richiesta pervenuta in data 06/08/2026, Le comunichiamo che a nome del Sig. ….. non esiste nessun contratto di locazione/comodato registrato nell'Ufficio Territoriale di Pescara per l'immobile citato nella richiesta …"*** (vedasi già citato **"All. F"**).

%%%%%%%%

6. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili riconducibili al compendio immobiliare in esame coincidono con manufatti e terreni siti in contrada Collevento del Comune di Montesilvano (PE), zona periferica ovvero rurale, posta a Sud del confine comunale.

Nello specifico, con separato riferimento alla distinta natura di detti beni, il sottoscritto procede alla descrizione in appresso.

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

6.1. MANUFATTI

Sulla scorta della documentazione esaminata e del sopraluogo esperito in data 13/5/2026 i manufatti, identificati in catasto fabbricati come segue:

- Foglio 20, P.lla 1240, Sub. 2, abitazione di tipo economico;
- Foglio 20, P.lla 1240, Sub. Sub 3, autorimessa;

sono costituiti da n° 4 distinti corpi di fabbrica insistenti sulla medesima corte comune identificata con il Sub 1 - parzialmente recintata - e meglio illustrati in appresso con l'ausilio di uno schema grafico esplicativo, all'uopo predisposto (vedasi schema esplicativo allegato e denominato **"All. N"**).

ABITAZIONE

Tenuto conto delle illustrate risultanze catastali, l'abitazione in questione è costituita da tre distinti corpi di fabbrica e più precisamente:

1) **Corpo di fabbrica ad uso prettamente abitativo** - identificato con la lettera "A" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - svolgentesi al solo piano terraneo ed internamente articolato in zona di ingresso e disimpegno centrali che distribuiscono cucina con camino, bagno, vano ad uso studio, soggiorno e due camere.
   Relativamente alle caratteristiche costruttive generali del manufatto in parola sono state riscontrate:
   - struttura in muratura portante;

- copertura a struttura lignea con manto protettivo in laterizi;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- pareti interne in laterizio, intonacate e tinteggiate, ovvero dotate di parziali rivestimenti in piastrelle in corrispondenza dei servizi, quali il locale cucina ed il bagno;
- pavimentazione interna prevalentemente in marmette di graniglia;
- infissi interni in legno, alcuni dotati di pannelli in vetro martellinato;
- infissi esterni in alluminio anodizzato, dotati di avvolgibili esterne;
- impianto elettrico ed idrico sottotraccia, assente l'impianto termico a meno del camino in corrispondenza della cucina;

Non sembra inoltre presente l'allaccio alla rete fognaria, con scarichi sversati in vasca interrata.

In ordine alle condizioni generali dell'immobile sono stati rilevati evidenti e diffusi quadri di degrado, tali da richiedere interventi di straordinaria manutenzione, evidenziati da:

- alterazioni delle finiture pittoriche, con formazioni di macchie brunastre, esfoliazione della tinteggiatura, rigonfiamenti e distacchi di intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio del corridoio e del bagno, nonché di parete della camera orientata ad Ovest e del soggiorno, verosimilmente indotti da immissioni di acque meteoriche;
- diffusi quadri fessurativi e presenza di lesioni riscontrabili sia all'interno sia all'esterno dell'edificio;

- estesi dissesti del camminamento perimetrale esterno;

come visivamente evidenziato e documentato dall'insieme delle allegate **foto nn. 1/5** e **7/61** (vedasi foto allegate e denominate **"All. G"**).

2) **Corpo di fabbrica adibito a locali di sgombero** - identificato con la lettera "B" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - consistente in datato manufatto in precarie condizioni statiche, tali da limitarne (a scanso di rischi) la verifica in sede di sopraluogo, articolato in tre vani dotati di accessi autonomi dalla corte comune, due dei quali tra loro comunicanti e nel complesso caratterizzato da:
   - struttura portante in muratura, con presenza di significativi quadri fessurativi;
   - tetto a struttura lignea con manto di protezione in coppi, particolarmente degradato stanti le riscontrate discontinuità della copertura con conseguenti immissioni di acque meteoriche;
   - pavimento in massetto e mattonato d'epoca;
   - datato e parziale impianto elettrico, del tipo "a vista";
   - infissi esterni in legno e lamiera;

   come visivamente evidenziato e documentato dall'insieme delle allegate **foto nn. 6** e **71/94** (vedasi foto allegate e denominate **"All. G"**).
3) **Corpo di fabbrica adibito a locali ripostiglio** - identificato con la lettera "C" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - consistente in manufatto in muratura di limitate dimensioni ed

articolato in tre vani dotati di accessi autonomi dalla corte comune, due quali inaccessibili al momento del sopraluogo, verosimilmente utilizzato come pollaio, privo - per quanto verificabile - di finiture ed impianti, nonché dotato di infissi esterni precari, come visivamente evidenziato e documentato dall'insieme delle allegate **foto nn. 95/99** (vedasi foto allegate e denominate **"All. G"**).

AUTORIMESSA

L'ulteriore corpo di fabbrica ad uso autorimessa - inaccessibile al momento del sopraluogo ed identificato con la lettera "D" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - per quanto verificato coincide con manufatto in muratura, in precarie condizioni statiche soprattutto relativamente al solaio piano di copertura, altresì dotato di serranda metallica e finestra sul retro priva di infisso, come visivamente evidenziato e documentato dall'insieme delle allegate **foto nn. 62/69** (vedasi foto allegate e denominate **"All. G"**).

%%%%%

6.2. TERRENI

Con riferimento agli appezzamenti di terreno intestati al *de cuius*, il sottoscritto evidenzia che gli stessi risultano:

- di natura sostanzialmente agricola relativamente alla destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G.;
- di estensione complessiva pari a mq. 15.713,00;
- prevalentemente pianeggianti, a meno di limitate pendenze

riguardanti le P.lle 1239, 190 e 463;

- reciprocamente confinanti, includendo l'area di sedime dei fabbricati, al netto della interposizione di pubblica via, con conseguente distinzione di due porzioni:
  - porzione ad Ovest della strada, comprendente le P.lle 463, 190, 1239 e 1241 per una consistenza pari a mq. 9.293,00, (oltre all'Ente Urbano su cui sono ubicati i manufatti e coincidente con la P.lla 1240);
  - porzione ad Est della strada, comprendente le P.lle 366, 367 e 368 per una consistenza pari a mq. 6.420,00.

  Lo stato dei luoghi risulta visivamente evidenziato e documentato dall'insieme delle allegate **foto nn. 100/108** (vedasi foto allegate e denominate **"All. G"**).

%%%%%%%%

7. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa delle unità immobiliari in oggetto, nello specifico riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico-edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze in appresso.

7.1. VERIFICA CATASTALE

La verifica comparativa esperita tra le planimetrie catastali acquisite (vedasi già citato **"ALL. B"**) e lo stato attuale dei luoghi, per quanto visivamente verificato e verificabile nel corso del sopraluogo esperito in data 13/5/2026 ed in difetto di rilievi celerimetrici, preliminarmente evidenziando (vedasi già citato **"ALL. C"**):

- l'impossibilità di accedere al locale garage ed agli annessi all'abitazione costituiti dal manufatto adibito a ripostigli, identificato con la lettera "C" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**);
- le limitazioni delle verifiche precauzionalmente correlate alle precarie condizioni statiche degli annessi all'abitazione costituiti dai locali ad uso sgombero, identificati con la lettera "B" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**);

con separato riferimento alle distinte unità immobiliari oggetto di procedura, ha consentito di rilevare quanto segue:

a) <u>abitazione catastalmente al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2</u>:

- sostanziale congruenza sia relativamente alla sagoma di ingombro sia relativamente alla articolazione interna, altezze incluse, riguardo al manufatto a stretto uso abitativo, identificato con la lettera "A" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**);
- sostanziale congruenza sia relativamente alla sagoma di ingombro sia relativamente alla articolazione interna riguardo al piano terra del manufatto adibito a locali di

sgombero, identificato con la lettera "B" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**);

- sostanziale congruenza relativamente alla sagoma di ingombro, con indeterminazioni riguardanti le ulteriori caratteristiche riguardo al manufatto adibito a ripostigli, identificato con la lettera "C" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**);

b) **<u>autorimessa catastalmente al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 3:</u>** sostanziale congruenza relativamente alla sagoma di ingombro, con indeterminazioni riguardanti le ulteriori caratteristiche del manufatto identificato con la lettera "D" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**).

%%%%%

7.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi reperiti - il sottoscritto, all'esito delle acquisizioni documentali effettuate presso i competenti uffici comunali, e più precisamente (vedasi già citato **"All. D"**):

- Autorizzazione Edilizia in data 3/6/1967 inerente ***"… costruzione di una casetta rurale …"***;
- Abitabilità in data 30/1/1968, inerente ***"… la casa di nuova costruzione … posta in questo Comune in Via Collevento …"***;

- Concessione Edilizia n° 502 del 25/8/1979 inerente **"…** ***recinzione parziale di un appezzamento di terreno …"***;

con separato riferimento ai distinti corpi di fabbrica compresi nel compendio immobiliare in esame, ed alle relative coordinate catastali, ha riscontrato quanto segue:

1) **Corpo di fabbrica ad uso prettamente abitativo** - catastalmente al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2 ed identificato con la lettera "A" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - sostanziale conformità rispetto alla Autorizzazione Edilizia originaria ed alla successiva Concessione Edilizia n° 502/1979, a meno di limitate incongruenze inerenti:
   - l'ubicazione dei gradini di accesso dall'esterno previsti in posizione frontale e realizzati lateralmente;
   - il differente posizionamento della finestra in corrispondenza del vano cucina;
   - la realizzazione di porzione aggiuntiva della recinzione;
2) **Corpo di fabbrica annesso all'abitazione e catastalmente adibito a locali di sgombero** - catastalmente al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2 ed identificato con la lettera "B" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - irreperibilità di titolo edilizio presso gli archivi comunali, comunque riconducibile, come epoca di realizzazione, a data antecedente il 1° settembre 1967 stante la rappresentazione dello stesso - quale preesistenza - nell'elaborato grafico annesso alla Autorizzazione Edilizia del 3/6/1967.
3) **Corpo di fabbrica annesso all'abitazione e catastalmente**

adibito a locali ripostiglio - catastalmente al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2 ed identificato con la lettera "C" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - irreperibilità di titolo edilizio e mancata rappresentazione negli elaborati grafici di cui alla Autorizzazione Edilizia del 3/6/1967 ed alla Concessione Edilizia n° 502/1979.

4) **Corpo di fabbrica ad uso autorimessa** - catastalmente al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 3 ed identificato con la lettera "D" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - irreperibilità di titolo edilizio e mancata rappresentazione negli elaborati grafici di cui alla Autorizzazione Edilizia del 3/6/1967 ed alla Concessione Edilizia n° 502/1979.

%%%%%%%%

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Stanti natura, ubicazione e specifiche caratteristiche dei beni in oggetto il sottoscritto, al fine di evitare contrazioni di valore e di favorirne una maggior appetibilità commerciale, ha proceduto alla formazione di due distinti lotti di vendita, schematicamente individuati in specifico elaborato grafico ed identificati in appresso (vedasi schema dei lotti allegato e denominato **"All. H"**).

8.1. LOTTO N° 1

Il "Lotto n° 1" - corrispondente al lotto delimitato da colore azzurro nel relativo schema esplicativo (vedasi già citato **"All. H"**) - è formato dalle particelle di terreno poste ad Est della pubblica via ed identificate in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano come segue:

1) Foglio 20, P.lla 366 di superficie pari a mq. 300,00;
2) Foglio 20, P.lla 367 di superficie pari a mq. 4.420,00;
3) Foglio 20, P.lla 368 di superficie pari a mq. 1.700,00;

per una superficie complessiva di mq. 6.420,00.

Da precisare che, giuste risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 25/5/2026, dette particelle sono urbanisticamente caratterizzate come segue (vedasi già citato **"All. E"**):

- la P.lla 368 e porzioni delle P.lle 366, 367 ricadono in Sottozona E1 regolata dall'art. 55 delle N.T.A.;
- le rimanenti porzioni delle P.lle 366 e 367 ricadono in Sottozona E3 regolata dall' art. 57 delle N.T.A.

%%%%

8.2. LOTTO N° 2

Il "Lotto n° 2" - corrispondente al lotto delimitato da colore rosso nel relativo schema esplicativo (vedasi già citato **"All. H"**) - è formato dalle particelle di terreno e dai manufatti posti ad Ovest della strada

pubblica, identificati in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano come segue:

1) Foglio 20, P.lla 190 di superficie pari a mq. 300,00;
2) Foglio 20, P.lla 463 di superficie pari a mq. 3.735,00;
3) Foglio 20, P.lla 1239 di superficie pari a mq. 3.496,00;
4) Foglio 20, P.lla 1241 di superficie pari a mq. 1.762,00;

per una superficie complessiva di mq. 9.293,00, oltre alla P.lla 1240 quale Ente Urbano relativo ai Fabbricati, a loro volta censiti in Catasto Fabbricati:

5) al Foglio 20, P.lla 1240, sub 2;
6) al Foglio 20, P.lla 1240, sub 3;

Da precisare che, giuste risultanze del citato Certificato di Destinazione Urbanistica, dette particelle ricadono in Sottozona E1 regolata dall'art. 55 delle N.T.A. (vedasi già citato **"All. E"**).

%%%%%%%%

9. RISULTANZE IPO-CATASTALI

Sulla scorta delle verifiche documentali esperite, tenuto conto in particolare dei seguenti certificati ipotecari speciali (vedasi già citato **"All. O"**):

- n° TE56078/2026, acquisito presso i competenti uffici territoriali della Agenzia delle Entrate della provincia di Teramo;
- n° PE36086/2026, acquisito presso i competenti uffici territoriali della Agenzia delle Entrate della provincia di Pescara;

il sottoscritto, con separato riferimento agli immobili compresi nei distinti lotti precedentemente indicati, illustra le risultanze in appresso.

LOTTO 1

Relativamente agli immobili compresi nel "Lotto 1", formato dagli appezzamenti identificati in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano Foglio 20, P.lle 366, 367 e 368, risulta quanto segue:

- Proprietà …..per 1/1, allo stesso pervenuti per successione apertasi il 14/12/2017 registrata a Pescara il 21/09/2018 den. 1543 vol. 9990, ivi trascritto il 22/05/2019 al numero di RP 5208;
- Precedentemente di:
  - ….. per 1/4 proprietà;
  - ….. per 3/4 proprietà;

  ad essi pervenuti per successione apertasi il 02/11/2007 registrata a Pescara il 17/08/2017 den 1516 vol 9990 ivi trascritto il 24/08/2018 al numero di RP 8040.
- Precedentemente di:
  - ….. per 1/2 proprietà;
  - ….. per 1/2 proprietà;

  ad essi pervenuti per compravendita del Notaio ….. del 18/01/1960 rep 4556 trascritto a Teramo il 12/01/1960 al numero di RP 1209.

Con aggiornamento della Conservatoria di Pescara a tutto il 9/6/2026, relativamente alle pregiudizievoli si evidenzia quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto …..del 18/01/1960 rep 4556: ***"… Sul***

terreno compravenduto esiste una servitù di passaggio e presa di acqua, rispettivamente a favore di ….. e dei venditori. Detta servitù è condizionata alla presa di acqua dal pozzo esistente sul terreno di ….., a favore dei venditori: diritti tutti che si trasferiscono a favore dei compratori, con i corrispondenti obblighi …”.

Ai fini della continuità delle trascrizioni non si rilevano le accettazioni tacite di eredità.

LOTTO 2

Relativamente agli immobili compresi nel “Lotto 2”, formato:

- ✓ dagli appezzamenti identificati in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano al Foglio 20, P.lle 190, 463, 1239 e 1241;
- ✓ dai manufatti a loro volta censiti in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, P.lla 1240, sub 2 e 3;

risulta quanto segue:

- Proprietà …..per 1/1, allo stesso pervenuti per successione apertasi il 14/12/2017 registrata a Pescara il 21/09/2018 den. 1543 vol. 9990, ivi trascritto il 22/05/2019 al numero di RP 5208;
- Precedentemente di:
  - ….. per 1/4 proprietà;
  - ….. per 3/4 proprietà;

  ad essi pervenuti per successione apertasi il 02/11/2007 registrata a Pescara il 17/08/2017 den 1516 vol 9990 ivi trascritto il 24/08/2018 al numero di RP 8040.

- Precedentemente di:
  - ….. per 1/2 proprietà;
  - ….. per 1/2 proprietà;

a loro pervenuti per compravendita del Notaio ….. del 18/01/1960 rep 4556 trascritto a Teramo il 12/01/1960 al numero di RP 1209, a meno della P.lla 463 pervenuta al Sig. ….. per compravendita del Notaio …. del 17/12/1960 rep 6900 trascritto a Teramo il 09/11/1960 al numero di RP 8069.

Con aggiornamento della Conservatoria di Pescara a tutto il 9/6/2026, relativamente alle pregiudizievoli si evidenzia quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto ….. del 18/01/1960 rep. 4556: ***"… Sul terreno compravenduto esiste una servitù di passaggio e presa di acqua, rispettivamente a favore di …..e dei venditori. Detta servitù è condizionata alla presa di acqua dal pozzo esistente sul terreno di ….., a favore dei venditori: diritti tutti che si trasferiscono a favore dei compratori, con i corrispondenti obblighi …"***

Ai fini della continuità delle trascrizioni non si rilevano le accettazioni tacite di eredità.

%%%%%%%%

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

10. VALUTAZIONE DEI BENI

Preliminarmente evidenziato che l'irreperibilità di autorizzazioni edilizie riguardanti i corpi di fabbrica destinati a ripostigli (porzione della unità immobiliare al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 2) ed a garage (al Foglio 20, P.lla 1240, Sub 3) - ovvero dei corpi di fabbrica rispettivamente identificati con le lettere "C" e "D" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - configura manufatti non legittimati, quindi destinati alla demolizione (salvo possibilità di sanatoria ad oggi non rilevata) e conseguentemente esclusi dalla formazione del valore di mercato, l'iter estimativo adottato per la valutazione dei beni residui, coincidente con metodologia comparativa pluriparametrica fondata su riferimenti documentali oggettivanti, ha seguito la seguente operatività tecnica:

- determinazione della consistenza dimensionale dei manufatti e dei terreni oggetto di disamina;
- definizione preliminare dei più probabili valori unitari di mercato, medio-statistici, di comparabili immobili di riferimento;
- definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una concreta potenzialità di definizione dei più probabili valori di mercato limitatamente ai manufatti;

- comparazione dei beni in esame a quelli ideali di riferimento, assunta in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, ovvero le analogie, attraverso coefficienti incrementali, decrementali o invarianti;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo dei rispettivi coefficienti totali di adeguamento, nei termini economici del valore di mercato dei singoli beni.

Come in appresso.

10.1. CONSISTENZA DIMENSIONALE

Con separato riferimento alle distinte consistenze dei due lotti di vendita, il sottoscritto espone con separato riferimento in appresso.

CONSISTENZE IMMOBILI DEL LOTTO 1

Relativamente al "Lotto 1", costituito da soli terreni e più precisamente:

1) Foglio 20, P.lla 366 di superficie pari a mq. 300,00;
2) Foglio 20, P.lla 367 di superficie pari a mq. 4.420,00;
3) Foglio 20, P.lla 368 di superficie pari a mq. 1.700,00;

le consistenze dimensionali, come sopra riportate, sono state desunte - a fini di massima oggettività del dato - dalle rispettive

visure catastali che identificano una superficie complessiva pari a mq. 6.420,00.

CONSISTENZE IMMOBILI DEL LOTTO 2

Relativamente al "Lotto 2", costituito dai terreni in appresso:

1) Foglio 20, P.lla 190 di superficie pari a mq. 300,00;
2) Foglio 20, P.lla 463 di superficie pari a mq. 3.735,00;
3) Foglio 20, P.lla 1239 di superficie pari a mq. 3.496,00;
4) Foglio 20, P.lla 1241 di superficie pari a mq. 1.762,00;

nonché dai manufatti dotati di legittimo titolo edilizio e/o databili in epoca anteriore al 1/9/1967 - ovvero corpo di fabbrica prettamente abitativo e corpo di fabbrica ad uso sgombero rispettivamente identificati con le lettere "A" e "B" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - posti sulla P.lla 1240 ed a loro volta censiti al Foglio 20, P.lla 1240, sub 2, il sottoscritto, ai fini del calcolo delle relative consistenze, ha considerato:

- riguardo ai terreni liberi (P.lle 190, 463, 1239 e 1241) la illustrata consistenza desunta dalle rispettive visure catastali, per una superficie complessiva di mq. 9.293,00;
- riguardo ai manufatti ed alla relativa corte, assimilabile a pertinenza esclusiva, sulla scorta dei dati catastali disponibili e di rilievo scalimetrico-grafico applicato alla planimetria catastale ha proceduto alla quantificazione della corrispondente superficie

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

convenzionale adottando i coefficienti di cui all'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, giusto computo seguente:

- vani abitativi principali ed accessori a servizio diretto:

  mq. 129,68 x 1,00 = **mq. 129,68**

- balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali:

  mq. 7,26 x 0,30 = **mq. 2,18**

- vani accessori non comunicanti con i vani principali (locali sgombero):

  mq. 83,60 x 0,25 = **mq. 20,90**

- area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva *"... nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente ..."*:
  - ✓ area scoperta:

    mq. 1.132,00 - (129,68 + 7,26 + 83,60) = mq. 911,46
  - ✓ incidenza del 10%:

    mq. 129,68 x 0,10 = **mq. 12,97**
  - ✓ incidenza del 2%:

    mq. (911,46 - 129,68) x 0,02 = **mq. 15,64**

determinando una superficie convenzionale complessiva pari a: mq. 129,68 + 2,18 + 20,90 + 12,97 + 15,64 = mq. 181,37

%%%%

10.2. VALORI DI RIFERIMENTO

Il sottoscritto - a fini di massima certezza probabilistica ed in relazione alla disponibilità di riferimenti economici - ha identificato i più probabili valori di mercato degli immobili di che trattasi con criteri diversificati, e più precisamente:

- relativamente ai terreni, di natura sostanzialmente agricola, sulla scorta di indagini personali presso operatori di settore - quali imprenditori agricoli ed agenti immobiliari - confermate da annunci di mercato (cd. *Asking price*) di terreni comparabili, identificando ed assumendo un valore unitario medio arrotondato pari ad **€/mq. 10,00** (vedasi *Asking price* terreni allegati e denominati **"All. L"**);
- relativamente all'abitazione, e relativi annessi, sulla scorta di una metodologia comparativa fondata sulla media statistica di un duplice ordine di valori, più precisamente desunti (vedasi riferimenti valori di mercato allegati e denominati **"All. M"**):
    - dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cd. O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, che per abitazioni di tipo economico in zone agricole a Sud del Comune di Montesilvano identifica un valore medio pari ad **€/mq. 775,00**;
    - da sito specializzato di settore - nella fattispecie *"Borsinoimmobiliare.it"* - con dati aggiornati secondo le

oscillazioni dei prezzi medi rilevati dai principali portali immobiliari nazionali, da rete di referenti locali, da banca dati OMI, da dati ISTAT e Banca d'Italia, il quale per abitazioni in *"stabili di fascia media"* indica un valore unitario medio pari ad **€/mq. 836,00**;

con conseguente identificazione del valore unitario medio di riferimento pari a:

€/mq. (775,00 + 836,00) : 2 = **€/mq. 805,50**.

%%%%

10.3. COEFFICIENTI DI VALORE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e dei manufatti oggetto di stima il sottoscritto, limitatamente ai manufatti, ha considerato - in termini di trasposto ed adeguamento dell'astratto valore medio-statistico precedentemente identificato - i parametri costitutivi relativi alla zona (K_{zon}), alle caratteristiche costruttive (K_{cos}), alla funzionalità (K_{fun}), allo stato d'uso generale (K_{uso}), alla commerciabilità (K_{com}) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (K_{reg}), determinati dal sottoscritto con approssimazione statisticamente accettabile come segue:

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

- nella componente zonale, assumendo un coefficiente incrementale pari a $\mathbf{K_{zon} = 1,05}$, in considerazione della ubicazione con affaccio diretto su strada comunale ed a breve distanza dal territorio comunale urbanizzato;
- nella componente costruttiva, assumendo un coefficiente decrementale pari a $\mathbf{K_{cos} = 0,70}$, in considerazione dei diffusi quadri di degrado riscontrati sui manufatti;
- nella componente funzionale, assumendo un coefficiente decrementale pari a $\mathbf{K_{fun} = 0,95}$, in considerazione della assenza di essenziali dotazioni impiantistiche quale l'impianto di riscaldamento:
- nella componente relativa allo stato d'uso, assumendo un coefficiente decrementale pari a $\mathbf{K_{uso} = 0,90}$, in considerazione delle discrete condizioni riscontrate nel corso delle verifiche in relazione alla datata epoca di costruzione, al netto dei citati quadri di degrado già considerati;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale, assumendo un coefficiente invariante pari a $\mathbf{K_{com} = 0,90}$, in considerazione della ridotta attrattiva esercitata dalla tipologia in esame;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a $\mathbf{K_{reg} = 0,90}$, in considerazione:

- ✓ della servitù riscontrata, delle irregolarità tecnico-amministrative correlate alla presenza di corpi di fabbrica non autorizzati (quali il garage ed i locali ripostigli) ed alle ulteriori incongruenze inerenti:
  - l'ubicazione dei gradini di accesso dall'esterno previsti in posizione frontale e realizzati lateralmente;
  - il differente posizionamento della finestra in corrispondenza del vano cucina;
  - la realizzazione di porzione aggiuntiva della recinzione;

  con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (ovvero eventuale sanatoria oggi non rilevata) e correlati adeguamenti documentali.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento del valore, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei singoli coefficienti citati, per entrambe le unità in esame risulta: $K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{uso} \times K_{com} \times K_{reg} =$

$= 1,05 \times 0,70 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 0,51$

%%%%

10.4. DEFINITIVI VALORI DI MERCATO

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

Per quanto in narrativa, con separato riferimento ai distinti lotti oggetto di vendita, il sottoscritto identifica i più probabili valori di mercato in appresso.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N° 1

Il più probabile valore di mercato del "Lotto 1", costituito da soli terreni agricoli catastalmente identificati come segue:

1) Foglio 20, P.lla 366 di superficie pari a mq. 300,00;
2) Foglio 20, P.lla 367 di superficie pari a mq. 4.420,00;
3) Foglio 20, P.lla 368 di superficie pari a mq. 1.700,00;

stanti:

- la consistenza complessiva, corrispondente a mq. 6.420,00;
- il più probabile valore unitario per terreni agricoli comprabili, pari ad €/mq. 10,00;

corrisponde a: €/mq. 10,00 x mq. 6.420,00 = **€ 64.200,00**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N° 2

Il più probabile valore di mercato del "Lotto 2", quale sommatoria dei valori imputabili ai terreni agricoli catastalmente identificati come segue:

1) Foglio 20, P.lla 190 di superficie pari a mq. 300,00;
2) Foglio 20, P.lla 463 di superficie pari a mq. 3.735,00;
3) Foglio 20, P.lla 1239 di superficie pari a mq. 3.496,00;
4) Foglio 20, P.lla 1241 di superficie pari a mq. 1.762,00;

nonché ai manufatti dotati di legittimo titolo edilizio ovvero edificati in epoca antecedente il 1/9/1967 - corrispondenti al manufatto prettamente abitativo ed al manufatto ad uso sgombero rispettivamente identificati con le lettere "A" e "B" nello schema esplicativo (vedasi già citato **"All. N"**) - posti sulla P.lla 1240 ed a loro volta censiti al Foglio 20, P.lla 1240, sub 2, viene quantificato nel computo seguente:

a) valore terreni liberi (P.lle 190, 463, 1239 e 1241):

mq. 9.293,00 x € 10,00 = **€ 92.930,00**

b) valore dei manufatti commercializzabili e della relativa area pertinenziale, desunti dal più probabile valore unitario medio di mercato trasposto in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni dei manufatti a mezzo del coefficiente totale di adeguamento, con successiva applicazione dello stesso alla superficie convenzionale complessiva, come segue:

€/mq. 805,50 x 0,51 x mq. 181,37 = **€ 74.507,70**

Conseguentemente il più probabile valore di mercato imputabile al "Lotto 2" risulta dalla sommatoria in appresso:

- terreni (P.lle 190, 463, 1239 e 1241): **€ 92.930,00**
- manufatti (P.lla 1240): **€ 74.507,70**

per un valore complessivo corrispondente a: **€ 167.437,70**

%%%%%%%%

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

11. CONCLUSIONI

Conclusivamente, sulla scorta delle risultanze in precedenza evidenziate, il sottoscritto procede a sintetico riepilogo.

Il compendio immobiliare di cui alla eredità giacente del defunto Sig. ……, coincide con manufatti e terreni siti in Strada Comunale Collevento del Comune di Montesilvano (PE), zona periferica ovvero rurale, posta a Sud del confine comunale.

Detti beni risultano catastalmente censiti come segue:

1) **terreni di natura agricola:**
   - **Foglio 20, P.lle 190, 366, 367, 368, 463, 1239 e 1241;**
2) **fabbricati:**
   - **Foglio 20, P.lla 1240, Sub. 2, abitazione di tipo economico;**
   - **Foglio 20, P.lla 1240, Sub. Sub 3, autorimessa.**

Precisando preliminarmente che:

a) l'abitazione in parola è costituita da tre distinti corpi di fabbrica e più precisamente (vedasi schema esplicativo in "All. N"):

- **corpo di fabbrica ad uso prettamente abitativo, identificato con la lettera "A" nello schema esplicativo;**
- **corpo di fabbrica adibito a locali di sgombero, identificato con la lettera "B" nello schema esplicativo;**

- **corpo di fabbrica adibito a locali ripostiglio, identificato con la lettera "C" nello schema esplicativo;**

b) la verifica della regolarità tecnico-amministrativa delle unità immobiliari in oggetto, nello specifico riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico-edilizio, ha tra l'altro evidenziato che:

- **il corpo di fabbrica annesso all'abitazione ed adibito a locali di sgombero risulta preesistente alla data del 1/9/1967, pertanto commercializzabile;**
- **non sono stati reperiti titoli edilizi riguardanti sia il corpo di fabbrica annesso all'abitazione e catastalmente adibito a locali ripostiglio sia il corpo di fabbrica adibito ad autorimessa - ovvero dei corpi di fabbrica rispettivamente identificati con le lettere "C" e "D" nello schema esplicativo (vedasi già citato "All. N") - che vengono conseguentemente esclusi dalla stima in quanto destinati alla demolizione (salvo eventuale possibilità di sanatoria oggi non rilevata);**

c) sulla scorta dei certificati ipotecari speciali acquisiti, oltre alle provenienze, si evidenziano per entrambi i lotti:

- **assenza di accettazioni tacite di eredità;**
- **reciproche servitù *"… di passaggio e presa di acqua …"*;**

il sottoscritto, ai fini della vendita, ha proceduto alla formazione ed alla valutazione di due distinti lotti, illustrati come segue.

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

LOTTO N° 1

Il "Lotto n° 1" - corrispondente al lotto delimitato da colore azzurro nel relativo schema esplicativo (vedasi già citato "All. H") - è formato dalle particelle di terreno poste ad Est della pubblica via denominata "Strada Comunale Collevento" ed identificate in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano come segue:

1) **Foglio 20, P.lla 366 di superficie pari a mq. 300,00;**
2) **Foglio 20, P.lla 367 di superficie pari a mq. 4.420,00;**
3) **Foglio 20, P.lla 368 di superficie pari a mq. 1.700,00;**

per una superficie complessiva di mq. 6.420,00.

Il più probabile valore di mercato del "Lotto n° 1" è stato identificato pari ad € 64.200,00 (diconsi Euro sessantaquattromila duecento / 00).

LOTTO N° 2

Il "Lotto n° 2" - corrispondente al lotto delimitato da colore rosso nel relativo schema esplicativo (vedasi già citato "All. H") - è formato dalle particelle di terreno e dai manufatti posti ad Ovest della strada pubblica, identificati in Catasto Terreni del Comune di Montesilvano come segue:

1) **Foglio 20, P.lla 190 di superficie pari a mq. 300,00;**
2) **Foglio 20, P.lla 463 di superficie pari a mq. 3.735,00;**
3) **Foglio 20, P.lla 1239 di superficie pari a mq. 3.496,00;**

4) Foglio 20, P.lla 1241 di superficie pari a mq. 1.762,00;

per una superficie complessiva di mq. 9.293,00, oltre alla P.lla 1240 quale Ente Urbano relativo ai Fabbricati, a loro volta censiti in Catasto Fabbricati:

5) al Foglio 20, P.lla 1240, sub 2;

6) al Foglio 20, P.lla 1240, sub 3.

Il più probabile valore di mercato del "Lotto n° 2" è stato identificato pari ad € 167.437,70 (diconsi Euro centosessantasettemila quattrocentotrentasette / 70).

%%%%%%%%

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito il sottoscritto consulente, rimanendo disponibile ad ulteriori eventuali incombenze, rassegna la presente disamina - articolata in n° 45 pagine e n° 13 allegati.

Pescara, 4/9/2026

il Consulente
dott. arch. Filippo Saia

FILIPPO SAIA - Architetto
Corso Umberto I, 44 – 65122 Pescara - tel. 085/4224007 - 335/5261678
E-mail p.e.c.: ***filippo.saia@archiworldpec.it*** **E-mail:** ***filippo.saia.fs@gmail.com***

%%%%%%%%