

RELAZIONE TECNICA



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA ██████████

- COMMITTENTE -



- TECNICO ESTIMATORE -

ARCHITETTO EDOARDO DI GIROLAMO

iscritto presso l'Ordine degli Architetti
della Provincia di Pescara con il n.1753

Rione San Rocco n.5 – 65015 SPOLTORE (PE)

e.mail edoardodigirolamo@gmail.com – PEC edoardo.digirolamo@archiworldpec.it



SPOLTORE, 12/09/2016

INDICE

A. Premessa	Pag.04
B. Identificazione immobili oggetto di stima	Pag.05
C. Criteri estimativi	Pag.08
D1. IMMOBILE 01	Pag.11
D2. IMMOBILE 02	Pag.14
D3. IMMOBILE 03	Pag.17
D4. IMMOBILE 04	Pag.20
D5. IMMOBILE 05	Pag.23
D6. IMMOBILE 06	Pag.26
D7. IMMOBILE 07	Pag.29
D8. IMMOBILE 08	Pag.32
D9. IMMOBILE 09	Pag.35
D10. IMMOBILE 10	Pag.38
D11. IMMOBILE 11	Pag.41
D12. IMMOBILE 12	Pag.44
D13. IMMOBILE 13	Pag.47
D14. IMMOBILE 14	Pag.50
D15. IMMOBILE 15	Pag.53
D16. IMMOBILE 16	Pag.56
D17. IMMOBILE 17	Pag.59
D18. IMMOBILE 18	Pag.62
D19. IMMOBILE 19	Pag.65
E. Conclusioni	Pag.68



Allegati:

- Allegato 01 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 01;
- Allegato 02 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 02;
- Allegato 03 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 03;
- Allegato 04 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 04;
- Allegato 05 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 05;
- Allegato 06 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 06;
- Allegato 07 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 07;
- Allegato 08 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 08;
- Allegato 09 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 09;
- Allegato 10 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 10;
- Allegato 11 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 11;
- Allegato 12 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 12;
- Allegato 13 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 13;
- Allegato 14 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 14;
- Allegato 15 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 15;
- Allegato 16 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 16;
- Allegato 17 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 17;
- Allegato 18 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 18;
- Allegato 19 – Documentazione riferita ad IMMOBILE 19;



A. PREMESSA

Il sottoscritto tecnico, **Arch. Edoardo Di Girolamo**, regolarmente iscritto presso l'Ordine Degli Architetti della Provincia di Pescara con il n.1753, con studio professionale in Rione San Rocco n.5 nel Comune di Spoltore (PE), in data 12/07/2016 ha ricevuto incarico dal [REDACTED], in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED], di redigere *perizia tecnica estimativa dei beni mobili ed immobili di proprietà della [REDACTED] inseriti nel piano di concordato presentato presso il Tribunale di Pescara dalla predetta società e come indicati dagli Amministratori [REDACTED]*

Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha provveduto a svolgere i necessari sopralluoghi presso i siti di interesse, ha svolto colloqui con gli amministratori [REDACTED] oltre a reperire la necessaria documentazione per lo svolgimento dell'incarico sia presso gli uffici della predetta società che presso la Pubblica Amministrazione.

La presente relazione riguarda nello specifico la stima di BENI IMMOBILI, di proprietà della [REDACTED] che potrebbero concretamente essere compravenduti.

oooooooooooooooo



B. IDENTIFICAZIONE OGGETTO DI STIMA

La presente relazione tratterà la valutazione dei BENI IMMOBILI di seguito sinteticamente elencati, e come indicati dalla committenza:

- **IMMOBILE 01:** Porzione di villetta trifamiliare su tre livelli con autorimessa e corte esterna esclusiva sita in Pescara alla Via Colle Innamorati n.51, identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.18 P.IIa 3006 Sub.4-5-6.
- **IMMOBILE 02:** Posti auto in numero di 11 all'interno del parcheggio sito tra Via Raffaello e Via Di Vittorio nel Comune di Pescara, identificati presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.8 P.IIa 938 Sub. 2-3-4-11-12-13-14-15-18-19-26.
- **IMMOBILE 03:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.9.
- **IMMOBILE 04:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.10.
- **IMMOBILE 05:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.11.
- **IMMOBILE 06:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.18.
- **IMMOBILE 07:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.19.



- **IMMOBILE 08:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.14.
- **IMMOBILE 09:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.16.
- **IMMOBILE 10:** Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.29.
- **IMMOBILE 11:** Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.3.
- **IMMOBILE 12:** Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.9.
- **IMMOBILE 13:** Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.23.
- **IMMOBILE 14:** Terreno di superficie catastale pari a 2.255,00 mq. sito in Salita Cellini nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.18 mappali nn. 156-1599-1600-3034.
- **IMMOBILE 15:** Terreno di superficie catastale pari a 477,00 mq. sito in Via Raffaello nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 8 mappale n.970.
- **IMMOBILE 16:** Terreno di superficie catastale pari a 5.045,00 mq. sito in prossimità delle Piscine LE NAIADI nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 3 mappali nn. 168-249-110-247-171-172-248.



C. CRITERI ESTIMATIVI

L'ABI nella pubblicazione "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" (2015), riprendendo il Regolamento UE 575/2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento, definisce il "valore di mercato" come:

" l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni ".

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato si utilizzerà il *metodo comparativo*, ovvero l'immobile da valutare è confrontato con immobili simili scambiati sul libero mercato. Operativamente, l'applicazione del predetto metodo avviene individuando un valore di mercato medio statistico di riferimento, parametrato all'unità di misura convenzionale (il metro quadrato di superficie commerciale), desunto dall'analisi di un sufficiente campione di immobili simili scambiati nel periodo di riferimento. A tal fine saranno utilizzate come fonti di informazione le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ma anche le quotazioni riportate su bollettini di informazione immobiliare quali "IL SOLE 24 ORE", siti web specializzati, oltreché la propria personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Successivamente, il valore di mercato medio statistico di riferimento per unità di misura convenzionale ottenuto, sarà trasposto, mediante l'ausilio di specifici coefficienti, all'immobile oggetto di stima, al fine di meglio adeguarlo alle specifiche caratteristiche di quest'ultimo.

Quindi:

$$V_{mt} = V_{mr} * K$$



dove:

V_{mt} = Valore di mercato per unità di misura convenzionale trasposto;

V_{mr} = Valore di mercato medio statistico per unità di misura convenzionale di riferimento;

K = Coefficiente di trasposizione;

Quindi il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima corrisponderà al prodotto del valore di mercato trasposto per la superficie commerciale dell'immobile in questione, e cioè:

$$V_m = V_{mt} * S_c$$

dove:

V_m = Valore di mercato del bene immobile;

V_{mt} = Valore di mercato trasposto per unità di misura convenzionale;

S_c = superficie commerciale del bene immobile;

Occorre precisare che l'unità di misura convenzionale prescelta è la cosiddetta "superficie commerciale" ottenuta parametrando le superfici reali lorde con coefficienti di omogeneizzazione comunemente utilizzati nel mercato immobiliare di riferimento.

Tuttavia, da una più attenta lettura della definizione data da ABI citata in precedenza, emerge come il valore di mercato sia *l'importo stimato* (intendendo la quantità di moneta) al quale l'immobile verrebbe compravenduto a determinate condizioni:

- *normali condizioni di mercato*
- *dopo un adeguata promozione commerciale*
- *con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*

Tali condizioni, visto l'attuale mercato immobiliare e la particolare condizione in cui gli immobili in oggetto sono posti in vendita, appaiono difficilmente raggiungibili. Difatti sempre più spesso i venditori sono costretti ad applicare



ribassi rispetto al valore di mercato stimato/atteso dalla vendita, proprio perché non hanno sufficiente tempo per un'adeguata commercializzazione e/o hanno costrizioni a vendere di vario genere. Allo stesso tempo anche la parte acquirente si trova ad offrire valori più bassi rispetto a quelli richiesti dai venditori, principalmente a causa della restrizione del credito. Tutto ciò implica un abbassamento dei prezzi degli immobili, e cioè, l'incontro tra domanda ed offerta, nella realtà del mercato immobiliare attuale, avviene a prezzi più bassi, rispetto a quelli stimati o comunque attesi. Tale particolare condizione del mercato immobiliare è stata analizzata nel *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia Gennaio 2016* curato congiuntamente da Banca D'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, nel quale vengono riportate le informazioni sulle attività di compravendita e sui relativi prezzi nel mercato immobiliare italiano. Ebbene, in tale report, emerge chiaramente come, per la zona definita centro Italia, una percentuale pari al 46,9% di operatori del settore immobiliare ravvisi un andamento dei prezzi degli immobili in diminuzione rispetto ai periodi precedenti. Inoltre, sempre gli operatori del settore intervistati, riscontrano come il prezzo pagato all'acquisto sia inferiore rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore anche del 30%.

A tutto ciò occorre tener presente la particolare finalità della presente trattazione, e cioè la garanzia per i creditori di non esporre valori che siano superiori ai valori effettivi di mercato.

Per tutto quanto predetto nella presente elaborazione, il probabile valore di mercato, stimato come già illustrato, sarà successivamente "corretto" con appositi coefficienti di sconto al fine di stimare un valore prudenziale definibile come *valore di possibile realizzo* dei beni immobili in oggetto.

Nella trattazione che seguirà si riportano, per ogni immobile, i risultati delle elaborazioni condotte.

oooooooooooooooo



D1. IMMOBILE 01

Porzione di villetta trifamiliare su tre livelli con autorimessa e corte esterna esclusiva sita in Pescara alla Via Colle Innamorati n.51, identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.18 P.IIa 3006 Sub.4-5-6.

D1.1 DESCRIZIONE:

La porzione di villetta è ubicata all'interno di un fabbricato tipo trifamiliare. L'ubicazione, Via Colle Innamorati, è in zona semi-periferica della città di Pescara, comunque ottimamente servita dai mezzi pubblici e ben connessa sia con la città che con i principali assi viari. Nell'intorno sono facilmente raggiungibili i principali servizi cittadini ma anche negozi e luoghi di aggregazione. L'unità immobiliare in questione è disposta su tre livelli; piano terra composto da ingresso, disimpegno vano scala, e bagno oltre giardino privato ed autorimessa, al piano primo cucina abitabile, disimpegno vano scala, bagno e ampio salone oltre balconi, piano sottotetto 4 camere da letto, 2 bagno, 1 spogliatoio/cabina armadio oltre balconi. La villetta ha ingresso pedonale autonomo dalla Via Colle Innamorati, mentre l'ingresso carrabile avviene dalla strada privata laterale rispetto alla Via Colle Innamorati. L'immobile ha finiture esterne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con rivestimento in gres porcellanato. Le finiture interne sono con parquet tipo Teak per i pavimenti, tinteggiature sulle pareti e rivestimenti ceramici, in parte con mosaico nei bagni. Strutturalmente il fabbricato è in telaio di CLS armato con copertura in legno lamellare colore bianco con rivestimento esterno in zinco titanio.

Nell'insieme l'unità immobiliare si presenta con buone finiture, un'architettura curata, in ottimo stato, libera e non abitata. Lo stabile è inserito all'interno di un condominio denominato [REDACTED] che comprende due fabbricati trifamiliari ognuno composto da n.3 unità immobiliari ed in comune condividono la strada di accesso privata, laterale rispetto alla Via Colle Innamorati.



D1.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCARA:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
18	3006	4	Bene comune non censibile - Corte comune ai sub.5 e 6				
18	3006	5	C/6	4	53 mq.	57 mq.	€ 112,23
18	3006	6	A/2	3	10 vani	Tot. 213 mq.	€ 1.471,90

Ed intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

D1.3 CONFINI:

L'immobile confina con Via Colle Innamorati, proprietà [REDACTED]
[REDACTED], proprietà [REDACTED]
[REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D1.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta con diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in proprio su area di estensione inferiore a 5.000 mq. pervenutale il giorno 01/02/2006 con atto a rogito Notaio Erminia Amicarelli rep.94474, registrato a Pescara e trascritto in data 08/02/2006 al n.1866 R.P.

D1.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a Pescara il 25/01/2012
RG 1255 – RP 138
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 23/12/2011
Num. Repertorio 70768/23178
Formalità di riferimento: iscrizione n° 498 del 17/02/2009



Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 14/10/2015
RG 11999 – RP 1953
Importo € 50.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Annotazione del 11/02/2016, RG 1696– RP 334 (restrizione di beni)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 09/03/2016
RG 2859 – RP 439
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/04/2016
RG 4615 – RP 704
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

DL.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.268/08 del 11/08/2008;
- Permesso di Costruire n.071/11 del 05/04/2011;
- Permesso di Costruire n.360/12 del 19/10/2012 (recupero abitativo sottotetto);
- Certificato di Agibilità n.169822/2012 del 08/01/2013;

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato in classe "B" con una prestazione energetica globale pari a 52,69 Kwh/mq anno.

DL.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm.
Autorimessa (piano terra)	62,72 mq.	50,00%	31,36 mq.
Giardino (piano terra)	180,21 mq.	10,00%	18,02 mq.



Portico esterno (piano terra)	14,55 mq.	33,00%	4,80 mq.
Abitazione (piano terra)	26,44 mq.	100,00%	26,44 mq.
Abitazione (piano primo)	91,47 mq.	100,00%	91,47 mq.
Balconi (piano primo)	21,86 mq.	33,00%	7,21 mq.
Abitazione (piano sottotetto)	89,69 mq.	70,00%	62,78 mq.
Balconi (piano sottotetto)	14,20 mq.	33,00%	4,68 mq.
<i>Sup. Commerciale Totale</i>			246,76 mq.

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte, è possibile calcolare:

$$246,76 \text{ mq.} \times 2.100,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 518.196,00$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo della porzione di villetta trifamiliare su tre livelli con autorimessa e corte esterna esclusiva sita in Pescara alla Via Colle Innamorati n.51, identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.18 P.la 3006 Sub.4-5-6, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 520.000,00

(euro cinquecentoventimila/00)

oooooooooooooooo



D2. IMMOBILE 02

Posti auto in numero di 11 all'interno del parcheggio sito tra Via Raffaello e Via Di Vittorio nel Comune di Pescara, identificati presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.8 P.lla 938 Sub. 2-3-4-11-12-13-14-15-18-19-26.

D2.1 DESCRIZIONE:

I posti auto sono ubicati all'interno di un parcheggio privato recintato sito tra la Via Raffaello e la Via Di Vittorio, nella zona nord della Città di Pescara ed in prossimità di Piazza Duca Degli Abruzzi. L'accesso al parcheggio avviene dalla Via Di Vittorio per tramite un cancello carrabile motorizzato. L'intera area è pavimentata con betonella in cemento, è presente un sistema di raccolta e convogliamento alla fogna comunale delle acque piovane, è illuminata, sono presente piccole aiuole a verde con impianto di irrigazione automatica. Ogni posto auto è contrassegnato con un numero inserito a terra, tra la betonella. All'interno del parcheggio i posti auto sono distribuiti su due file, una lungo il lato verso Via Raffaello ed una lungo il lato verso Piazza Duca, al centro corre un area di manovra comune che consente la manovra e l'accesso ad ogni posto auto.

Risulta una servitù in cui l'intero complesso, costituito da tutti i posti auto, viene considerato fondo dominante; ciascuno dei singoli posti auto viene considerato fondo servente (atto tra vivi, costituzione di diritto reale a titolo oneroso, trascritto a Pescara il 20/11/2008 RP 11966 – RG 19176)

D2.2 DATI CATASTALI:

I posti auto scoperti risultano censiti presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCARA:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	938	2	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20



8	938	3	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	4	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	11	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	12	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	13	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	14	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	15	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	18	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	19	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 28,20
8	938	26	C/6	1	13 mq.	13 mq.	€ 0,00

Ed intestato a:

- [REDACTED]

D2.3 CONFINI:

Il parcheggio, nell'insieme, confina con Via Raffaello, Via Di Vittorio, proprietà Comune di Pescara (p.lla 88).

Per una migliore comprensione dei confini e posizione dei singoli posti auto si rimanda all'elaborato planimetrico catastale allegato.

D2.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

I posti auto risultano con diritto di piena proprietà per quota di 1/1 in capo a [REDACTED] per averli costruiti su area (già censita in catasto terreni al Fg.8 p.lla 930, oggi soppressa e sostituita dalla part.938) pervenuta alla [REDACTED] il 23/02/2008 con atto a rogito Notaio Erminia Amicarelli, rep.98688, trascritto il 05/03/2008 a Pescara ai nn.2374 e 2375 R.P.

D2.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 14/10/2015
RG 11999 – RP 1953
Importo € 50.000,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Annotazione del 11/02/2016, RG 1696 – RP 334 (restrizione di beni)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 09/03/2016
RG 2859 – RP 439
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/04/2016
RG 4615 – RP 704
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D2.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il parcheggio privato recintato, nel quale sono i posti auto in oggetto, risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Denuncia Inizio Attività prot.n. 27224 del 25/02/2008;

Si nota ulteriormente che è stato rilasciato Permesso di Costruire n.219/13 del 08/07/2013 per l'installazione di una copertura amovibile, costituita di elementi modulari in legno lamellare, per la protezione dei posti auto lato Via Raffaello. Tale opera risulta, ad oggi, non completata, la comunicazione inizio lavori è data 24/06/2015.

D2.7 CONSISTENZA E STIMA:

Per quanto attiene la particolare tipologia degli immobili oggetto di stima (posti auto scoperti), la comune prassi del mercato immobiliare locale è di esprimere un valore "a corpo" piuttosto che a misura.

DATI IDENTIFICATIVI			VALORE DI MERCATO STIMATO
Foglio	P.lla	Sub.	
8	938	2	€ 9.500,00
8	938	3	€ 9.500,00
8	938	4	€ 9.500,00
8	938	11	€ 9.500,00



8	938	12	€ 9.500,00
8	938	13	€ 9.500,00
8	938	14	€ 9.500,00
8	938	15	€ 9.500,00
8	938	18	€ 9.500,00
8	938	19	€ 9.500,00
8	938	26	€ 9.500,00
TOTALE			€ 104.500,00

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'insieme dei posti auto scoperti ubicati nel parcheggio sito nel Comune di Pescara tra Via Di Vittorio e Via Raffaello ed identificati presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.8 P.lla 938 Sub.2-3-4-11-12-13-14-15-18-19-26 , calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 104.500,00

(euro centoquattromilacinquecento/00)

oooooooooooooooooooo



D3. IMMOBILE 03

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.9.

D3.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento in questione è ubicato al piano primo e sottotetto nella porzione verso SUD, direttamente sul campo da golf, del fabbricato "A", all'interno del condominio LE PERGOLE nel Miglianico Golf Club. L'appartamento è quindi inserito all'interno di una struttura sportiva golfistica, in un contesto di aree verdi curate ed attrezzate per il gioco del golf, ed in particolare i terrazzi coperti godono di una pregevole vista sul campo da gioco. Nel dettaglio l'appartamento è composto, al piano primo, da un ingresso soggiorno, disimpegno vano scala, cucinotto, bagno e balcone coperto esterno; al piano sottotetto (abitabile) è composto da 2 camere da letto ampie, disimpegno, bagno e due balconi coperti con pergole in legno. Abbinato all'appartamento vi è un posto auto riservato. Le finiture interne sono con pavimenti in parquet prefinito in essenza di rovere, porte in legno laccate, pavimenti e rivestimenti nei bagni in ceramica, pareti tinteggiate al civile di colori tenui. All'esterno il fabbricato è finito con rivestimento in mattoncino faccia vista ed alcune zone tinteggiate. Il condominio le PERGOLE è dotato di aree per uso comune, difatti oltre al percorso pedonale tra i due fabbricati "A" e "B" che consente l'accesso ai vari appartamenti, vi sono due aree esterne con posti auto riservati agli appartamenti ed un locale condominiale e un locale tecnico entrambi al piano terra del fabbricato "B".

D3.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di MIGLIANICO (CH):

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	4442	9	A/2	1	5,5 vani	Tot. 108 mq.	€ 411,87



Ed intestato a:

- [REDACTED]

D3.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri ed aventi causa.

D3.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] avendo costruito in proprio l'immobile su area censita in catasto terreni al fg.7 p.lla n.4249 – n.4250 – n.4267 – n.4251 – n.4271 – n.4269 – n.4324 – n.4325 – n.4333, pervenutale parte in forza di decreto di trasferimento rep.n.1322 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 05/07/2006, trascritto a Chieti il 21/09/2006 al n.15914 R.P. e parte in forza di atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Miglianico rep.602 in data 27/06/2007, trascritto a Chieti il 06/07/2007 al n.9749 R.P.

D3.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chieti il 09/01/2008
RG 439 – RP 49
Importo € 4.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 1. Annotazione n° 1802 del 25/06/2008 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n° 114 del 21/01/2010 (erogazione parziale)
 3. Annotazione n° 3123 del 13/12/2010 (riduzione di somma)
 4. Annotazione n° 3124 del 13/12/2010 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n° 3125 del 13/12/2010 (frazionamento in quota)
 6. Annotazione n° 938 del 27/03/2013 (riduzione di somma)
 7. Annotazione n° 939 del 27/03/2013 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n° 940 del 27/03/2013 (quietanza e conferma)
 9. Annotazione n° 1079 del 19/05/2016 (surrogazione in quota mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del D.Lgs. N° 385/93)
 10. Annotazione n° 1125 del 25/05/2016 (cessione dell'ipoteca)



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 09/03/2016
RG 4062 – RP 479
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



D3.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.31/2007 del 09/08/2007;
- Denuncia Inizio Attività n.033 del 23/04/2010 (Variante al PDC 31/2007);
- Certificato di Agibilità n.72 del 12/07/2010;

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato in classe "C" con una prestazione energetica globale pari a 85,3 Kwh/mq anno.

D3.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento (piano primo)	43,45 mq.	100,00%	43,45 mq.
Terrazzi (piano primo)	51,53 mq.	33,00%	17,00 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	55,84 mq.	100,00%	55,84 mq.
Terrazzi (piano sottotetto)	21,42 mq.	33,00%	7,06 mq.
	<i>Sup. Commerciale Totale</i>		<i>123,35 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte, è possibile calcolare:

$$123,35 \text{ mq.} \times 1.650,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 203.527,50$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.9, calcolato con i criteri

estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 200.000,00

(euro duecentomila/00)

oooooooooooooooo



D4. IMMOBILE 04

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.Illa 4442 Sub.10.

D4.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento in questione è ubicato al piano primo e sottotetto nella porzione verso **NORD-OVEST** del fabbricato "A", all'interno del condominio **LE PERGOLE** nel Miglianico Golf Club. L'appartamento è quindi inserito all'interno di una struttura sportiva golfistica, in un contesto di aree verdi curate ed attrezzate per il gioco del golf. Nel dettaglio l'appartamento è composto, al piano primo, da un ingresso soggiorno, disimpegno vano scala, cucinotto, bagno e balcone coperto esterno; al piano sottotetto (abitabile) è composto da 2 camere da letto, disimpegno, bagno e balcone coperto con pergola in legno. Abbinato all'appartamento vi è un posto auto riservato. Le finiture interne sono con pavimenti in parquet prefinito in essenza di rovere, porte in legno laccate, pavimenti e rivestimenti nei bagni in ceramica, pareti tinteggiate al civile di colori tenui. All'esterno il fabbricato è finito con rivestimento in mattoncino faccia vista ed alcune zone tinteggiate. Il condominio **LE PERGOLE** è dotato di aree per uso comune, difatti oltre al percorso pedonale tra i due fabbricati "A" e "B" che consente l'accesso ai vari appartamenti, vi sono due aree esterne con posti auto riservati agli appartamenti ed un locale condominiale e un locale tecnico entrambi al piano terra del fabbricato "B".

D4.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di MIGLIANICO (CH):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	4442	10	A/2	1	6 vani	Tot. 100 mq.	€ 449,32

Ed intestato a:

- [REDACTED]



D4.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D4.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] avendo costruito in proprio l'immobile su area censita in catasto terreni al fg.7 p.lla n.4249 - n.4250 - n.4267 - n.4251 - n.4271 - n.4269 - n.4324 - n.4325 - n.4333, pervenutale parte in forza di decreto di trasferimento rep.n.1322 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 05/07/2006, trascritto a Chieti il 21/09/2006 al n.15914 R.P. e parte in forza di atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Miglianico rep.602 in data 27/06/2007, trascritto a Chieti il 06/07/2007 al n.9749 R.P.

D4.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chieti il 09/01/2008
RG 439 - RP 49
Importo € 4.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 1. Annotazione n° 1802 del 25/06/2008 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n° 114 del 21/01/2010 (erogazione parziale)
 3. Annotazione n° 3123 del 13/12/2010 (riduzione di somma)
 4. Annotazione n° 3124 del 13/12/2010 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n° 3125 del 13/12/2010 (frazionamento in quota)
 6. Annotazione n° 938 del 27/03/2013 (riduzione di somma)
 7. Annotazione n° 939 del 27/03/2013 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n° 940 del 27/03/2013 (quietanza e conferma)
 9. Annotazione n° 1079 del 19/05/2016 (surrogazione in quota mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del D.Lgs. N° 385/93)
 10. Annotazione n° 1125 del 25/05/2016 (cessione dell'ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 09/03/2016
RG 4062 - RP 479
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

D4.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.31/2007 del 09/08/2007;
- Denuncia Inizio Attività n.033 del 23/04/2010 (Variante al PDC 31/2007);
- Certificato di Agibilità n.72 del 12/07/2010;

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato in classe "C" con una prestazione energetica globale pari a 74,7 Kwh/mq anno.

D4.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm.
Appartamento (piano primo)	41,87 mq.	100,00%	41,87 mq.
Terrazzi (piano primo)	28,38 mq.	33,00%	9,36 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	52,15 mq.	100,00%	52,15 mq.
Terrazzi (piano sottotetto)	13,79 mq.	33,00%	4,55 mq.
<i>Sup. Commerciale Totale</i>			<i>107,93 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già espote, è possibile calcolare:

$$107,93 \text{ mq.} \times 1.650,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 178.084,50$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.10, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 180.000,00

(euro centottantamila/00)

oooooooooooooooo



D5. IMMOBILE 05

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.11.

D5.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento in questione è ubicato al piano primo e sottotetto nella porzione verso NORD-EST del fabbricato "A", all'interno del condominio LE PERGOLE nel Miglianico Golf Club. L'appartamento è quindi inserito all'interno di una struttura sportiva golfistica, in un contesto di aree verdi curate ed attrezzate per il gioco del golf. Nel dettaglio l'appartamento è composto, al piano primo, da un ingresso soggiorno, vano scala, cucinotto, bagno e balcone coperto esterno; al piano sottotetto (abitabile) è composto da 2 camere da letto, disimpegno, cabina armadio passante, bagno e balcone coperto con pergola in legno. Abbinato all'appartamento vi è un posto auto riservato. Le finiture interne sono con pavimenti in parquet prefinito in essenza di doussière, porte in legno laccate, pavimenti e rivestimenti nei bagni in ceramica, pareti tinteggiate al civile di colori tenui. All'esterno il fabbricato è finito con rivestimento in mattoncino faccia vista ed alcune zone tinteggiate. Il condominio le PERGOLE è dotato di aree per uso comune, difatti oltre al percorso pedonale tra i due fabbricati "A" e "B" che consente l'accesso ai vari appartamenti, vi sono due aree esterne con posti auto riservati agli appartamenti ed un locale condominiale e un locale tecnico entrambi al piano terra del fabbricato "B".

D5.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di MIGLIANICO (CH):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	4442	11	A/2	1	6 vani	Tot. 105 mq.	€ 449,32

Ed intestato a:

- SOPECO S.R.L. con sede in Pescara, C.F. 01538750686, proprietà per 1/1.



D5.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D5.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] avendo costruito in proprio l'immobile su area censita in catasto terreni al fg.7 p.lla n.4249 – n.4250 – n.4267 – n.4251 – n.4271 – n.4269 – n.4324 – n.4325 – n.4333, pervenutale parte in forza di decreto di trasferimento rep.n.1322 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 05/07/2006, trascritto a Chieti il 21/09/2006 al n.15914 R.P. e parte in forza di atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Miglianico rep.602 in data 27/06/2007, trascritto a Chieti il 06/07/2007 al n.9749 R.P.

D5.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chieti il 09/01/2008
RG 439 – RP 49
Importo € 4.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 1. Annotazione n° 1802 del 25/06/2008 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n° 114 del 21/01/2010 (erogazione parziale)
 3. Annotazione n° 3123 del 13/12/2010 (riduzione di somma)
 4. Annotazione n° 3124 del 13/12/2010 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n° 3125 del 13/12/2010 (frazionamento in quota)
 6. Annotazione n° 938 del 27/03/2013 (riduzione di somma)
 7. Annotazione n° 939 del 27/03/2013 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n° 940 del 27/03/2013 (quietanza e conferma)
 9. Annotazione n° 1079 del 19/05/2016 (surrogazione in quota mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del D.Lgs. N° 385/93)
 10. Annotazione n° 1125 del 25/05/2016 (cessione dell'ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 09/03/2016
RG 4062 – RP 479
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

D5.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.31/2007 del 09/08/2007;
- Denuncia Inizio Attività n.033 del 23/04/2010 (Variante al PDC 31/2007);
- Certificato di Agibilità n.72 del 12/07/2010;

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato in classe "C" con una prestazione energetica globale pari a 75,9 Kwh/mq anno.

D5.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento (piano primo)	46,63 mq.	100,00%	46,63 mq.
Terrazzi (piano primo)	11,79 mq.	33,00%	3,89 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	50,77 mq.	100,00%	50,77 mq.
Terrazzi (piano sottotetto)	23,60 mq.	33,00%	7,78 mq.
		<i>Sup. Commerciale Totale</i>	<i>109,07 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte, è possibile calcolare:

$$109,07 \text{ mq.} \times 1.650,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 179.965,50$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.11, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 180.000,00

(euro centottantamila/00)

oooooooooooooooo



D6. IMMOBILE 06

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.Illa 4442 Sub.18.

D6.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento in questione è ubicato al piano primo e sottotetto nella porzione verso SUD del fabbricato "B", all'interno del condominio LE PERGOLE nel Miglianico Golf Club. L'appartamento è quindi inserito all'interno di una struttura sportiva golfistica, in un contesto di aree verdi curate ed attrezzate per il gioco del golf. Nel dettaglio l'appartamento è composto, al piano primo, da un ingresso soggiorno, vano scala, disimpegno, cucinotto, bagno e balcone coperto esterno con vista sul campo da golf; al piano sottotetto (abitabile) è composto da 2 camere da letto, disimpegno, bagno e 2 balconi coperti con pergole in legno. Abbinato all'appartamento vi è un posto auto riservato. Le finiture interne sono con pavimenti in parquet prefinito in essenza di rovere, porte in legno laccate, pavimenti e rivestimenti nei bagni in ceramica, pareti tinteggiate al civile di colori tenui. All'esterno il fabbricato è finito con rivestimento in mattoncino faccia vista ed alcune zone tinteggiate. Il condominio le PERGOLE è dotato di aree per uso comune, difatti oltre al percorso pedonale tra i due fabbricati "A" e "B" che consente l'accesso ai vari appartamenti, vi sono due aree esterne con posti auto riservati agli appartamenti ed un locale condominiale e un locale tecnico entrambi al piano terra del fabbricato "B".

D6.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di MIGLIANICO (CH):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	4442	18	A/2	1	5,5 vani	Tot. 108 mq.	€ 411,87

Ed intestato a:

• [REDACTED]



D6.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D6.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] avendo costruito in proprio l'immobile su area censita in catasto terreni al fg.7 p.lla n.4249 – n.4250 – n.4267 – n.4251 – n.4271 – n.4269 – n.4324 – n.4325 – n.4333, pervenutale parte in forza di decreto di trasferimento rep.n.1322 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 05/07/2006, trascritto a Chieti il 21/09/2006 al n.15914 R.P. e parte in forza di atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Miglianico rep.602 in data 27/06/2007, trascritto a Chieti il 06/07/2007 al n.9749 R.P.

D6.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chieti il 09/01/2008
RG 439 – RP 49
Importo € 4.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 1. Annotazione n° 1802 del 25/06/2008 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n° 114 del 21/01/2010 (erogazione parziale)
 3. Annotazione n° 3123 del 13/12/2010 (riduzione di somma)
 4. Annotazione n° 3124 del 13/12/2010 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n° 3125 del 13/12/2010 (frazionamento in quota)
 6. Annotazione n° 938 del 27/03/2013 (riduzione di somma)
 7. Annotazione n° 939 del 27/03/2013 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n° 940 del 27/03/2013 (quietanza e conferma)
 9. Annotazione n° 1079 del 19/05/2016 (surrogazione in quota mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del D.Lgs. N° 385/93)
 10. Annotazione n° 1125 del 25/05/2016 (cessione dell'ipoteca)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 09/03/2016
RG 4062 – RP 479



Importo € 410.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

D6.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.31/2007 del 09/08/2007;
- Denuncia Inizio Attività n.033 del 23/04/2010 (Variante al PDC 31/2007);
- Certificato di Agibilità n.72 del 12/07/2010;

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato in classe "C" con una prestazione energetica globale pari a 83,1 Kwh/mq anno.

D6.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento (piano primo)	43,45 mq.	100,00%	43,45 mq.
Terrazzi (piano primo)	51,94 mq.	33,00%	17,14 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	55,84 mq.	100,00%	55,84 mq.
Terrazzi (piano sottotetto)	21,13 mq.	33,00%	6,97 mq.
	<i>Sup. Commerciale Totale</i>		<i>123,40 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte, è possibile calcolare:

$$123,40 \text{ mq.} \times 1.650,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 203.610,00$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.la 4442 Sub.18, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 200.000,00

(euro duecentomila/00)



D7. IMMOBILE 07

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.19.

D7.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento in questione è ubicato al piano primo e sottotetto nella porzione verso NORD-OVEST del fabbricato "B", all'interno del condominio LE PERGOLE nel Miglianico Golf Club. L'appartamento è quindi inserito all'interno di una struttura sportiva golfistica, in un contesto di aree verdi curate ed attrezzate per il gioco del golf. Nel dettaglio l'appartamento è composto, al piano primo, da un ingresso soggiorno, vano scala, cucinotto, bagno e balcone coperto esterno; al piano sottotetto (abitabile) è composto da 2 camere da letto, disimpegno, cabina armadio passante, bagno e balcone coperto con pergola in legno. Abbinato all'appartamento vi è un posto auto riservato. Le finiture interne sono con pavimenti in parquet prefinito in essenza di doussie, porte in legno laccate, pavimenti e rivestimenti nei bagni in ceramica, pareti tinteggiate al civile di colori tenui. All'esterno il fabbricato è finito con rivestimento in mattoncino faccia vista ed alcune zone tinteggiate. Il condominio le PERGOLE è dotato di aree per uso comune, difatti oltre al percorso pedonale tra i due fabbricati "A" e "B" che consente l'accesso ai vari appartamenti, vi sono due aree esterne con posti auto riservati agli appartamenti ed un locale condominiale e un locale tecnico entrambi al piano terra del fabbricato "B".

D7.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di MIGLIANICO (CH):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	4442	19	A/2	1	6 vani	Tot. 105 mq.	€ 449,32

Ed intestato a:

•

[REDACTED]



D7.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED],
proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D7.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] avendo costruito in proprio l'immobile su area censita in catasto terreni al fg.7 p.la n.4249 - n.4250 - n.4267 - n.4251 - n.4271 - n.4269 - n.4324 - n.4325 - n.4333, pervenutale parte in forza di decreto di trasferimento rep.n.1322 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 05/07/2006, trascritto a Chieti il 21/09/2006 al n.15914 R.P. e parte in forza di atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Miglianico rep.602 in data 27/06/2007, trascritto a Chieti il 06/07/2007 al n.9749 R.P.

D7.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chieti il 09/01/2008
RG 439 - RP 49
Importo € 4.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 1. Annotazione n° 1802 del 25/06/2008 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n° 114 del 21/01/2010 (erogazione parziale)
 3. Annotazione n° 3123 del 13/12/2010 (riduzione di somma)
 4. Annotazione n° 3124 del 13/12/2010 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n° 3125 del 13/12/2010 (frazionamento in quota)
 6. Annotazione n° 938 del 27/03/2013 (riduzione di somma)
 7. Annotazione n° 939 del 27/03/2013 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n° 940 del 27/03/2013 (quietanza e conferma)
 9. Annotazione n° 1079 del 19/05/2016 (surrogazione in quota mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del D.Lgs. N° 385/93)
 10. Annotazione n° 1125 del 25/05/2016 (cessione dell'ipoteca)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 09/03/2016
RG 4062 - RP 479
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]

D7.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.31/2007 del 09/08/2007;
- Denuncia Inizio Attività n.033 del 23/04/2010 (Variante al PDC 31/2007);
- Certificato di Agibilità n.72 del 12/07/2010;

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato in classe "C" con una prestazione energetica globale pari a 68,5 Kwh/mq anno.

D7.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm.
Appartamento (piano primo)	46,63 mq.	100,00%	46,63 mq.
Terrazzi (piano primo)	11,44 mq.	33,00%	3,77 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	50,77 mq.	100,00%	50,77 mq.
Terrazzi (piano sottotetto)	23,60 mq.	33,00%	7,78 mq.
<i>Sup. Commerciale Totale</i>			<i>108,95 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte è possibile calcolare:

$$108,95 \text{ mq.} \times 1.650,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 179.767,50$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.19, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 180.000,00

(euro centottantamila/00)



D8. IMMOBILE 08

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.14.

D8.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento è sito al piano primo con sottotetto (reso abitabile mediante recupero abitativo del sottotetto) del fabbricato "A" inserito nel condominio denominato RESIDENZE I LARICI 1. L'immobile è composto al piano primo da ingresso/soggiorno con caminetto non rifinito, bagno con antibagno, cucinotto, vano scala di collegamento con il piano sottotetto oltre balconi esterni. Al piano sottotetto da disimpegno vano scala, 3 camere e bagno. Le finiture interne sono con parquet di tipo prefinito a terra, scala con rivestimento in legno, pareti tinteggiate colore bianco, infissi esterni in legno con vetrocamere e scuri esterni sempre in legno, infissi interni in legno laccati satinati. Nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica di vari colori e formati. Impianto elettrico del tipo tradizionale sottotraccia. Il fabbricato all'esterno è finito in parte con rivestimento in pietra, ed in parte tinteggiato con colori tenui, la parte superiore del fabbricato è rivestito con scandole in legno di larice. Nel complesso l'immobile appare con ottime finiture ed in buono stato essendo di nuova costruzione e mai abitato.

D8.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCO COSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	1503	14	A/2	6	6,5 vani	Tot. 84 mq.	€ 839,24

Ed intestato a:

•

██
██



D8.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D8.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta per la piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in proprio su parte del terreno acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

A) Relativamente alle p.lle 1115, 1261, 1262, 1264, 1265, 1268, 1269 e 1270, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], in virtù di atto di cessione di terreno con riserva di superficie e appalto a rogito del notaio Egidio Marra in data 24/06/2009, rep.n.68.434 raccolta n.21.568, registrato a Pescara il 01/07/2009 al n.4204 serie 1T e trascritto a L'Aquila il 02/07/2009 ai nn.11017/7730; in merito a detto atto si precisa che con atto a rogito del notaio Egidio Marra in data 23/03/2012, rep.n.70.916 raccolta n.23.293, registrato a Pescara il 02/04/2012 al n.3583 serie 1T, in adempimento a quanto previsto dallo stesso atto sono state individuate e consegnate alla società [REDACTED] le relative unità immobiliari, individuate dai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 15, tutte del foglio 34 p.lla 1503;

B) Relativamente alla originaria p.lla 84 per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale dichiarava il possesso pacifico ed indisturbato ultraquarantennale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Marra in data 09/10/2003 rep.n. 60.057 raccolta n.16.878, trascritto a L'Aquila il 14/10/2003 ai nn.18611/13399, e successivo atto di transazione e ratifica di compravendita a rogito del medesimo notaio in data 02/01/2004, rep.n.64.544, trascritto a L'Aquila il 27/01/2004 ai nn. 1822/1284, nel quale veniva confermato il possesso dagli eredi dell'originario titolare;

C) Relativamente alla p.lla 1259 per acquisto dal Comune di Pescocostanzo in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale in data 05/06/2007, rep.n.1.355, trascritto a L'Aquila il 11/10/2007 ai nn.26978/15427.



D8.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 05/12/2012
RG 29918 – RP 5724
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 19/11/2012
Num. Repertorio 71290/23530
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010
- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 10/03/2014
RG 3642 – RP 425
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 21/02/2014
Num. Repertorio 72074/24060
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 – RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D8.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.11 del 12/05/2009;
- Permesso di Costruire n.23 del 23/09/2010 (variante);
- Permesso di Costruire n.34 del 13/07/2011 (variante);
- Permesso di Costruire n.46 del 14/11/2011 (recupero abitativo sottotetto);
- In data 23/01/2012 prot.n.0000168 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che alla data attuale non risulta rilasciato.

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato



in classe "B" con una prestazione energetica globale pari a 95,7 Kwh/mq anno.

D8.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento (piano primo)	43,81 mq.	100,00%	43,81 mq.
Terrazzi (piano primo)	9,75 mq.	33,00%	3,21 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	43,04 mq.	100,00%	43,04 mq.
<i>Sup. Commerciale Totale</i>			<i>90,06 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento con metodologie già esposte ed applicato le dovute correzioni, è possibile calcolare:

$$90,06 \text{ mq.} \times 2.850,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 256.671,00$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIIa 1503 Sub.14, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 260.000,00

(euro duecentosessantamila/00)

oooooooooooooooo



D9. IMMOBILE 09

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.16.

D9.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento è sito al piano primo con sottotetto (reso abitabile mediante recupero abitativo del sottotetto) del fabbricato "A" inserito nel condominio denominato RESIDENZE I LARICI 1. L'immobile è composto al piano primo da ingresso/soggiorno con caminetto non rifinito, bagno con antibagno, cucinotto, vano scala di collegamento con il piano sottotetto oltre balconi esterni. Al piano sottotetto da ampio disimpegno vano scala, 2 camere, bagno e wc. Le finiture interne sono con parquet di tipo prefinito a terra, scala con rivestimento in legno, pareti tinteggiate colore bianco, infissi esterni in legno con vetrocamere e scuri esterni sempre in legno, infissi interni in legno laccati satinati. Nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica di vari colori e formati. Impianto elettrico del tipo tradizionale sottotraccia. Il fabbricato all'esterno è finito in parte con rivestimento in pietra, ed in parte tinteggiato con colori tenui, la parte superiore del fabbricato è rivestito con scandole in legno di larice. Nel complesso l'immobile appare con ottime finiture ed in buono stato essendo di nuova costruzione e mai abitato.

D9.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCOCOSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	1503	16	A/2	6	5,5 vani	Tot. 87 mq.	€ 710,13

Ed intestato a:

•

[REDACTED]



D9.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D9.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta per la piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in proprio su parte del terreno acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

- A) Relativamente alle p.lle 1115, 1261, 1262, 1264, 1265, 1268, 1269 e 1270, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], in virtù di atto di cessione di terreno con riserva di superficie e appalto a rogito del notaio Egidio Marra in data 24/06/2009, rep.n.68.434 raccolta n.21.568, registrato a Pescara il 01/07/2009 al n.4204 serie 1T e trascritto a L'Aquila il 02/07/2009 ai nn.11017/7730; in merito a detto atto si precisa che con atto a rogito del notaio Egidio Marra in data 23/03/2012, rep.n.70.916 raccolta n.23.293, registrato a Pescara il 02/04/2012 al n.3583 serie 1T, in adempimento a quanto previsto dallo stesso atto sono state individuate e consegnate alla società [REDACTED] le relative unità immobiliari, individuate dai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 15, tutte del foglio 34 p.lla 1503;
- B) Relativamente alla originaria p.lla 84 per acquisto da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale dichiarava il possesso pacifico ed indisturbato ultraquarantennale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Marra in data 09/10/2003 rep.n. 60.057 raccolta n.16.878, trascritto a L'Aquila il 14/10/2003 ai nn.18611/13399, e successivo atto di transazione e ratifica di compravendita a rogito del medesimo notaio in data 02/01/2004, rep.n.64.544, trascritto a L'Aquila il 27/01/2004 ai nn. 1822/1284, nel quale veniva confermato il possesso dagli eredi dell'originario titolare;
- C) Relativamente alla p.lla 1259 per acquisto dal Comune di Pescocostanzo in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale in data 05/06/2007, rep.n.1.355, trascritto a L'Aquila il 11/10/2007 ai nn.26978/15427.



D9.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 05/12/2012
RG 29918 – RP 5724
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 19/11/2012
Num. Repertorio 71290/23530
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010
- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 10/03/2014
RG 3642 – RP 425
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 21/02/2014
Num. Repertorio 72074/24060
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 – RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D9.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.11 del 12/05/2009;
- Permesso di Costruire n.23 del 23/09/2010 (variante);
- Permesso di Costruire n.34 del 13/07/2011 (variante);
- Permesso di Costruire n.46 del 14/11/2011 (recupero abitativo sottotetto);
- In data 23/01/2012 prot.n.0000168 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che alla data attuale non risulta rilasciato.

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato



in classe "B" con una prestazione energetica globale pari a 97,6 Kwh/mq anno.

D9.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento (piano primo)	41,70 mq.	100,00%	41,70 mq.
Terrazzi (piano primo)	9,00 mq.	33,00%	2,97 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	50,78 mq.	100,00%	50,78 mq.
<i>Sup. Commerciale Totale</i>			<i>95,45 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento con metodologie già espone ed applicato le dovute correzioni, è possibile calcolare:

$$95,45 \text{ mq.} \times 2.850,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 272.032,50$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.la 1503 Sub.16, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 275.000,00

(euro duecentosettantacinquemila/00)

oooooooooooooooo



D10. IMMOBILE 10

Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.29.

D10.1 DESCRIZIONE:

L'appartamento è sito al piano primo con sottotetto (reso abitabile mediante recupero abitativo del sottotetto) del fabbricato "B" inserito nel condominio denominato RESIDENZE I LARICI 1. L'immobile è composto al piano primo da ingresso/soggiorno con caminetto non rifinito, bagno con antibagno, cucinotto, vano scala di collegamento con il piano sottotetto oltre balconi esterni. Al piano sottotetto da disimpegno vano scala, 3 camere e bagno. Le finiture interne sono con parquet di tipo prefinito a terra, scala con rivestimento in legno, pareti tinteggiate colore bianco, infissi esterni in legno con vetrocamere e scuri esterni sempre in legno, infissi interni in legno laccati satinati. Nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica di vari colori e formati. Impianto elettrico del tipo tradizionale sottotraccia. Il fabbricato all'esterno è finito in parte con rivestimento in pietra, ed in parte tinteggiato con colori tenui, la parte superiore del fabbricato è rivestito con scandole in legno di larice. Nel complesso l'immobile appare con ottime finiture ed in buono stato essendo di nuova costruzione e mai abitato.

D10.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCO COSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	1503	29	A/2	6	6,5 vani	Tot. 84 mq.	€ 839,24

Ed intestato a:

- [REDACTED]



D10.3 CONFINI:

L'immobile confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED]
[REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri ed aventi causa.

D10.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta per la piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in proprio su parte del terreno acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

- A) Relativamente alle p.lle 1115, 1261, 1262, 1264, 1265, 1268, 1269 e 1270, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], in virtù di atto di cessione di terreno con riserva di superficie e appalto a rogito del notaio Egidio Marra in data 24/06/2009, rep.n.68.434 raccolta n.21.568, registrato a Pescara il 01/07/2009 al n.4204 serie 1T e trascritto a L'Aquila il 02/07/2009 ai nn.11017/7730; in merito a detto atto si precisa che con atto a rogito del notaio Egidio Marra in data 23/03/2012, rep.n.70.916 raccolta n.23.293, registrato a Pescara il 02/04/2012 al n.3583 serie 1T, in adempimento a quanto previsto dallo stesso atto sono state individuate e consegnate alla società [REDACTED] le relative unità immobiliari, individuate dai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 15, tutte del foglio 34 p.lla 1503;
- B) Relativamente alla originaria p.lla 84 per acquisto da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale dichiarava il possesso pacifico ed indisturbato ultraquarantennale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Marra in data 09/10/2003 rep.n. 60.057 raccolta n.16.878, trascritto a L'Aquila il 14/10/2003 ai nn.18611/13399, e successivo atto di transazione e ratifica di compravendita a rogito del medesimo notaio in data 02/01/2004, rep.n.64.544, trascritto a L'Aquila il 27/01/2004 ai nn. 1822/1284, nel quale veniva confermato il possesso dagli eredi dell'originario titolare;
- C) Relativamente alla p.lla 1259 per acquisto dal Comune di Pescocostanzo in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale in data 05/06/2007, rep.n.1.355, trascritto a L'Aquila il 11/10/2007 ai nn.26978/15427.



D10.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 05/12/2012
RG 29918 – RP 5724
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 19/11/2012
Num. Repertorio 71290/23530
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010
- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 10/03/2014
RG 3642 – RP 425
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 21/02/2014
Num. Repertorio 72074/24060
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 – RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D10.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.11 del 12/05/2009;
- Permesso di Costruire n.23 del 23/09/2010 (variante);
- Permesso di Costruire n.34 del 13/07/2011 (variante);
- Permesso di Costruire n.46 del 14/11/2011 (recupero abitativo sottotetto);
- In data 23/01/2012 prot.n.0000168 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che alla data attuale non risulta rilasciato.

Risulta Attestato di Certificazione Energetica, in base al quale l'immobile è classificato



in classe "B" con una prestazione energetica globale pari a 103,00 Kwh/mq anno.

D10.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata parametrando le superfici lorde con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale, risulta essere pari a:

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Appartamento (piano primo)	43,81 mq.	100,00%	43,81 mq.
Terrazzi (piano primo)	9,75 mq.	33,00%	3,21 mq.
Appartamento (piano sottotetto)	43,01 mq.	100,00%	43,01 mq.
<i>Sup. Commerciale Totale</i>			<i>90,03 mq.</i>

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte è possibile calcolare:

$$90,03 \text{ mq.} \times 2.850,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 256.585,50$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.lla 1503 Sub.29, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 260.000,00

(euro duecentosessantamila/00)

oooooooooooooooo



D11. IMMOBILE 11

Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.3.

D11.1 DESCRIZIONE:

Autorimessa sita al piano interrato della Palazzina "A" nel condominio denominato RESIDENZE I LARICI 1. L'autorimessa è accessibile da un area di manovra condominiale a sua volta accessibile da una rampa carrabile esterna di lieve pendenza. L'autorimessa, comoda per n.2 autovetture è rifinita a terra con pavimento del tipo industriale, tinteggiata colore bianco e chiusa da una porte sezionale. A livello impiantistico l'autorimessa è dotata di un punto luce e presa, oltre un lavabo.

D11.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCOCOSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	1503	3	C/6	7	28 mq.	34 mq.	€ 73,75

Ed intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

D11.3 CONFINI:

L'immobile confina con area di manovra condominiale, vano scala condominiale, proprietà [REDACTED] salvo altri ed aventi causa.

D11.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta per la piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in



proprio su parte del terreno acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

A) Relativamente alle p.lle 1115, 1261, 1262, 1264, 1265, 1268, 1269 e 1270, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] in virtù di atto di cessione di terreno con riserva di superficie e appalto a rogito del notaio Egidio Marra in data 24/06/2009, rep.n.68.434 raccolta n.21.568, registrato a Pescara il 01/07/2009 al n.4204 serie 1T e trascritto a L'Aquila il 02/07/2009 ai nn.11017/7730; in merito a detto atto si precisa che con atto a rogito del notaio Egidio Marra in data 23/03/2012, rep.n.70.916 raccolta n.23.293, registrato a Pescara il 02/04/2012 al n.3583 serie 1T, in adempimento a quanto previsto dallo stesso atto sono state individuate e consegnate alla società [REDACTED] le relative unità immobiliari, individuate dai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 15, tutte del foglio 34 p.lla 1503;

B) Relativamente alla originaria p.lla 84 per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale dichiarava il possesso pacifico ed indisturbato ultraquarantennale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Marra in data 09/10/2003 rep.n. 60.057 raccolta n.16.878, trascritto a L'Aquila il 14/10/2003 ai nn.18611/13399, e successivo atto di transazione e ratifica di compravendita a rogito del medesimo notaio in data 02/01/2004, rep.n.64.544, trascritto a L'Aquila il 27/01/2004 ai nn. 1822/1284, nel quale veniva confermato il possesso dagli eredi dell'originario titolare;

C) Relativamente alla p.lla 1259 per acquisto dal Comune di Pescocostanzo in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale in data 05/06/2007, rep.n.1.355, trascritto a L'Aquila il 11/10/2007 ai nn.26978/15427.

D11.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 05/12/2012
RG 29918 – RP 5724
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 19/11/2012



Num. Repertorio 71290/23530
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 10/03/2014
RG 3642 – RP 425
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 21/02/2014
Num. Repertorio 72074/24060
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 – RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D11.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.11 del 12/05/2009;
- Permesso di Costruire n.23 del 23/09/2010 (variante);
- Permesso di Costruire n.34 del 13/07/2011 (variante);
- Permesso di Costruire n.46 del 14/11/2011 (recupero abitativo sottotetto);
- In data 23/01/2012 prot.n.0000168 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che alla data attuale non risulta rilasciato.

D11.7 CONSISTENZA E STIMA:

Per quanto attiene la particolare tipologia dell'immobile oggetto di stima (autorimessa), la comune prassi del mercato immobiliare locale è di esprimere un valore "a corpo" piuttosto che a misura. Naturalmente si è tenuto conto della dimensione dell'autorimessa in termini di utilità, ovvero la possibilità di posteggiare due autovetture, considerando quindi tale autorimessa "doppia".



Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.3. calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 35.000,00

(euro trentacinquemila/00)

oooooooooooooooooooo



D12. IMMOBILE 12

Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.9.

D12.1 DESCRIZIONE:

Autorimessa sita al piano interrato della Palazzina "A" nel condominio denominato RESIDENZE I LARICI 1. L'autorimessa è accessibile da un area di manovra condominiale a sua volta accessibile da una rampa carrabile esterna di lieve pendenza. L'autorimessa, comoda per n.1 autovettura è rifinita a terra con pavimento del tipo industriale, tinteggiata colore bianco e chiusa da una porte sezionale. A livello impiantistico l'autorimessa è dotata di un punto luce e presa, oltre un lavabo.

D12.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCOCOSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	1503	9	C/6	7	15 mq.	18 mq.	€ 39,51

Ed intestato a:

- [REDACTED]

D12.3 CONFINI:

L'immobile confina con vano scala condominiale, area di manovra condominiale, proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D12.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta per la piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in proprio su parte del terreno acquistato con i seguenti titoli di provenienza:



A) Relativamente alle p.lle 1115, 1261, 1262, 1264, 1265, 1268, 1269 e 1270, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], in virtù di atto di cessione di terreno con riserva di superficie e appalto a rogito del notaio Egidio Marra in data 24/06/2009, rep.n.68.434 raccolta n.21.568, registrato a Pescara il 01/07/2009 al n.4204 serie 1T e trascritto a L'Aquila il 02/07/2009 ai nn.11017/7730; in merito a detto atto si precisa che con atto a rogito del notaio Egidio Marra in data 23/03/2012, rep.n.70.916 raccolta n.23.293, registrato a Pescara il 02/04/2012 al n.3583 serie 1T, in adempimento a quanto previsto dallo stesso atto sono state individuate e consegnate alla società [REDACTED] le relative unità immobiliari, individuate dai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 15, tutte del foglio 34 p.lla 1503;

B) Relativamente alla originaria p.lla 84 per acquisto da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale dichiarava il possesso pacifico ed indisturbato ultraquarantennale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Marra in data 09/10/2003 rep.n. 60.057 raccolta n.16.878, trascritto a L'Aquila il 14/10/2003 ai nn.18611/13399, e successivo atto di transazione e ratifica di compravendita a rogito del medesimo notaio in data 02/01/2004, rep.n.64.544, trascritto a L'Aquila il 27/01/2004 ai nn. 1822/1284, nel quale veniva confermato il possesso dagli eredi dell'originario titolare;

C) Relativamente alla p.lla 1259 per acquisto dal Comune di Pescocostanzo in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale in data 05/06/2007, rep.n.1.355, trascritto a L'Aquila il 11/10/2007 ai nn.26978/15427.

D12.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 05/12/2012
RG 29918 – RP 5724
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 19/11/2012
Num. Repertorio 71290/23530



Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 10/03/2014
RG 3642 – RP 425
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 21/02/2014
Num. Repertorio 72074/24060
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 – RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D12.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.11 del 12/05/2009;
- Permesso di Costruire n.23 del 23/09/2010 (variante);
- Permesso di Costruire n.34 del 13/07/2011 (variante);
- Permesso di Costruire n.46 del 14/11/2011 (recupero abitativo sottotetto);
- In data 23/01/2012 prot.n.0000168 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che alla data attuale non risulta rilasciato.

D12.7 CONSISTENZA E STIMA:

Per quanto attiene la particolare tipologia dell'immobile oggetto di stima (autorimessa), la comune prassi del mercato immobiliare locale è di esprimere un valore "a corpo" piuttosto che a misura. Naturalmente si è tenuto conto della dimensione dell'autorimessa in termini di utilità, ovvero la possibilità di posteggiare una autovettura, considerando quindi tale autorimessa "singola".

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo



(AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.9 calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 25.000,00

(euro venticinquemila/00)

oooooooooooooooo



D13. IMMOBILE 13

Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.lla 1503 Sub.23.

D13.1 DESCRIZIONE:

Autorimessa sita al piano interrato della Palazzina "B" nel condominio denominato RESIDENZE I LARICI 1. L'autorimessa è accessibile da un area di manovra condominiale a sua volta accessibile da una rampa carrabile esterna di lieve pendenza. L'autorimessa, comoda per n.1 autovettura è rifinita a terra con pavimento del tipo industriale, tinteggiata colore bianco e chiusa da una porte sezionale. A livello impiantistico l'autorimessa è dotata di un punto luce e presa, oltre un lavabo.

D13.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Fabbricati Comune di PESCOCOSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
34	1503	23	C/6	7	15 mq.	19 mq.	€ 39,51

Ed intestato a:

•

D13.3 CONFINI:

L'immobile confina con area di manovra condominiale, proprietà [REDACTED] a due lati [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D13.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

L'immobile risulta per la piena proprietà in capo a [REDACTED] per averlo edificato in proprio su parte del terreno acquistato con i seguenti titoli di provenienza:



A) Relativamente alle p.lle 1115, 1261, 1262, 1264, 1265, 1268, 1269 e 1270, per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], in virtù di atto di cessione di terreno con riserva di superficie e appalto a rogito del notaio Egidio Marra in data 24/06/2009, rep.n.68.434 raccolta n.21.568, registrato a Pescara il 01/07/2009 al n.4204 serie 1T e trascritto a L'Aquila il 02/07/2009 ai nn.11017/7730; in merito a detto atto si precisa che con atto a rogito del notaio Egidio Marra in data 23/03/2012, rep.n.70.916 raccolta n.23.293, registrato a Pescara il 02/04/2012 al n.3583 serie 1T, in adempimento a quanto previsto dallo stesso atto sono state individuate e consegnate alla società [REDACTED] le relative unità immobiliari, individuate dai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, e 15, tutte del foglio 34 p.lla 1503;

B) Relativamente alla originaria p.lla 84 per acquisto da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale dichiarava il possesso pacifico ed indisturbato ultraquarantennale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Marra in data 09/10/2003 rep.n. 60.057 raccolta n.16.878, trascritto a L'Aquila il 14/10/2003 ai nn.18611/13399, e successivo atto di transazione e ratifica di compravendita a rogito del medesimo notaio in data 02/01/2004, rep.n.64.544, trascritto a L'Aquila il 27/01/2004 ai nn. 1822/1284, nel quale veniva confermato il possesso dagli eredi dell'originario titolare;

C) Relativamente alla p.lla 1259 per acquisto dal Comune di Pescocostanzo in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale in data 05/06/2007, rep.n.1.355, trascritto a L'Aquila il 11/10/2007 ai nn.26978/15427.

D13.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Annotazioni:

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 05/12/2012
RG 29918 – RP 5724
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 19/11/2012
Num. Repertorio 71290/23530



Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010

- **Annotazione a iscrizione** derivante da frazionamento in quota
Iscritto a L'Aquila il 10/03/2014
RG 3642 – RP 425
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante NOTAIO EGIDIO MARRA di Pescara
Data 21/02/2014
Num. Repertorio 72074/24060
Formalità di riferimento: iscrizione n° 505 del 11/03/2010



Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 – RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D13.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.11 del 12/05/2009;
- Permesso di Costruire n.23 del 23/09/2010 (variante);
- Permesso di Costruire n.34 del 13/07/2011 (variante);
- Permesso di Costruire n.46 del 14/11/2011 (recupero abitativo sottotetto);
- In data 23/01/2012 prot.n.0000168 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, che alla data attuale non risulta rilasciato.

D13.7 CONSISTENZA E STIMA:

Per quanto attiene la particolare tipologia dell'immobile oggetto di stima (autorimessa), la comune prassi del mercato immobiliare locale è di esprimere un valore "a corpo" piuttosto che a misura. Naturalmente si è tenuto conto della dimensione dell'autorimessa in termini di utilità, ovvero la possibilità di posteggiare una autovettura, considerando quindi tale autorimessa "singola".

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo dell'autorimessa sita al piano

interrato nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.lla 1503 Sub.23 calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 25.000,00

(euro venticinquemila/00)

oooooooooooooooooooo



D14. IMMOBILE 14

Terreno di superficie catastale pari a 2.255,00 mq. sito in Salita Cellini nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.18 mappali nn. 156-1599-1600-3034.

D14.1 DESCRIZIONE:

Terreno EDIFICABILE ubicato nella zona della città di Pescara denominata "COLLI", accessibile dalla Salita Cellini. Il contesto è urbanizzato e contornato di fabbricati per civile abitazione; sono presenti i principali servizi cittadini. L'area si presenta in pendenza, incolta, ed in parte recintata.

D14.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di PESCARA:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
18	156	Vigneto	1	585 mq.	€ 9,06	€ 4,23
18	1599	Semin Arbor	3	260 mq.	€ 1,34	€ 1,07
18	1600	Seminativo	2	90 mq.	€ 0,60	€ 0,42
18	3034	Vigneto	1	1320 mq.	€ 20,45	€ 9,54

Ed intestato a:

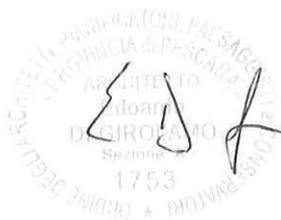
•

D14.3 CONFINI:

Il terreno confina con Salita Cellini, proprietà [REDACTED] proprietà Comune di Pescara a più lati (p.lla 143), salvo altri ed aventi causa.

D14.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Il terreno risulta pervenuto nel diritto di piena proprietà alla [REDACTED] per averlo



acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

- A) Relativamente alla p.lla 156 per acquisto dai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED], con atto a rogito Notaio Egidio Marra rep.n. 63666 del 15/09/2005 registrato a Pescara in data 19/09/2005 al n.5851 mod. 1T, e trascritto a Pescara in data 20/09/2005 ai nn. 15595 RG e 9357RP;
- B) Relativamente alle p.lle 1599, 1600 e 3034 (ex 146) per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e p.iva [REDACTED], con atto a rogito Notaio Egidio Marra rep.n.60384 del 10/12/2003 registrato a Pescara in data 17/12/2003 al n.2905 mod.1T e trascritto a Pescara in data 18/12/2003 ai nn. 18721 RG e 12566 RP.

D14.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 09/03/2016
RG 2859 – RP 439
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/04/2016
RG 4615 – RP 704
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D14.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

In base a quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.42201/2016 del 05/04/2016 rilasciato dal Comune di Pescara, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, fatto salvo il disposto degli artt. 65, 66 e 69 delle NTA del PRG vigente, è la seguente:

- *SOTTOZONA B7 " Trasformazione Integrale" - Comparto 4.01 B (art.37 delle NTA del PRG vigente), foglio di mappa n.18/A particelle nn.1599, 1600, 3034, 156 esclusa la viabilità esterna al comparto.*

Quindi l'area rientra all'interno di un comparto edificatorio attuabile da subito



mediante la redazione del piano particolareggiato, di iniziativa privata.

D14.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale del terreno è assunta pari alla superficie catastale, e cioè:

DATI IDENTIFICATIVI		SUPERFICIE CATASTALE
Foglio	P.lla	
18	156	585 mq.
18	1599	260 mq.
18	1600	90 mq.
18	3034	1.320 mq.
TOTALE		2.255 mq.

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte è possibile calcolare:

$$2.255 \text{ mq.} \times 175,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 394.625,00$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo del terreno di superficie catastale pari a 2.255,00 mq. sito in Salita Cellini nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.18 mappali nn. 156-1599-1600-3034., calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 400.000,00

(euro quattrocentomila/00)

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE:

La stima fin qui condotta tiene conto delle attuali capacità edificatorie del comparto, esprimibili sin da subito, ma occorre osservare che il comparto in questione, potrà a breve esprimere capacità edificatorie maggiori con conseguenti aumenti sia dei valori di mercato delle aree che della relativa appetibilità sul mercato immobiliare. Difatti è in corso una revisione al predetto



comparto edificatorio, con previsione di ampliamento della superficie territoriale e fondiaria nonché degli indici urbanistici, anche volumetrici. La revisione al comparto è scaturita dalla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo n.08/09 Reg.Sen. in cui una porzione di aree precedentemente escluse per vincoli imposti dal Piano Regionale per l'Assetto Idrogeologico, veniva riammessa all'interno del comparto stesso.

Attualmente il Comune di Pescara, a seguito di approfondimenti tecnici con i propri geologi ha accertato la possibilità di modifica/rivalutazione della cartografica PAI proprio per le aree in questione, e con delibera n.453 del 05/07/2016 ha dato mandato ai propri uffici tecnici preposti di procedere con la richiesta di riesame della cartografia del PAI.

L'accoglimento di tale richiesta da parte dell'Autorità dei Bacini di rilievo per la Regione Abruzzo, tuttora in corso, comporterebbe una modifica ed ampliamento della superficie territoriale del comparto ed aumento dei relativi indici con un sicuro aumento, sia del valore di mercato delle aree, anche di proprietà della ██████████ che della appetibilità delle stesse sul mercato immobiliare. Naturalmente, al fine di concretizzare tali "miglioramenti" nel valore di mercato delle aree, subito dopo la revisione del comparto, occorrerà predisporre un piano particolareggiato, il quale, una volta approvato, sarà subito attuabile.

I tempi per l'approvazione della modifica al PAI e successiva modifica del comparto edificatorio da parte del Comune di Pescara con conseguente predisposizione da parte dei privati del piano particolareggiato, al fine di valorizzare al meglio le aree all'interno del comparto, possono essere ipotizzati in circa un anno.

oooooooooooooooo



D15. IMMOBILE 15

Terreno di superficie catastale pari a 477,00 mq. sito in Via Raffaello nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 8 mappale n.970.

D15.1 DESCRIZIONE:

Il terreno è sito nella zona nord di Pescara, in prossimità di Piazza Duca Degli Abruzzi, lungo Via Raffaello. In particolare il terreno è collocato tra l'impalcato della linea ferroviaria ed il condominio sito in Via Raffaello al civico 187 dal quale si accede al terreno stesso. Difatti l'accesso al terreno avviene dalla Via Raffaello così come disciplinato con atto Notaio Giovanni Scaccia del 03/07/1974 rep.n.19252. Il terreno risulta recintato su tutti i lati, ad eccezione del confine verso l'impalcato ferroviario, risulta inoltre pianeggiante, libero da manufatti ed oggetti e non coltivato.

D15.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di PESCARA:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
8	970	Semin. Arbor	1	477 mq.	€ 3,94	€ 2,96

Ed intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

D15.3 CONFINI:

L'immobile confina con proprietà [REDACTED], proprietà Comune di Pescara (p.lla 971), proprietà [REDACTED], salvo altri ed aventi causa.

D15.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Il terreno risulta pervenuto nel diritto di piena proprietà alla [REDACTED] per averlo



acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

A) Relativamente alla p.lla 970 (ex 740) per acquisto dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] con atto a rogito Notaio Erminia Amicarelli del 23/02/2008 rep.n.
98688 trascritto il 05/03/2008 a Pescara ai nn.2374 e 2375 R.P.

D15.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 09/03/2016
RG 2859 – RP 439
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/04/2016
RG 4615 – RP 704
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D15.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

In base a quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.0107255/2016 del 23/08/2016 rilasciato dal Comune di Pescara, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, fatto salvo il disposto degli artt. 65, 66 e 69 delle NTA del PRG vigente, è la seguente:

- *SOTTOZONA B3 "Completamento e Recupero" (art.33 delle NTA del PRG vigente);*

Tuttavia occorre osservare che sebbene detto terreno abbia, in base al predetto certificato, destinazione urbanistica B/3, essendo stato asservito volumetricamente per costruzioni realizzate esso vada classificato come G/1 verde privato, come da Norme Tecniche di Attuazione all'art.61 comma 3 delle NTA del PRG vigente. Infatti, per quanto attiene la p.lla 970 (ex 740) riportata nel certificato di destinazione urbanistica B3 è stata già asservita ai fini volumetrici per la realizzazione del fabbricato sulla p.lla 524, confinante con Via Raffaello in virtù della Licenza Edilizia n.10745 del 25 luglio



1974 rilasciata ai Sigg. [REDACTED] e pertanto, di fatto, non ha nessuna capacità edificatoria; in quanto dal lato urbanistico le aree già utilizzate volumetricamente anche se indicate B/3 nel PRG vanno classificate G/1 verde privato come da art.61 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

D15.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale del terreno è assunta pari alla superficie catastale, e cioè:

DATI IDENTIFICATIVI		SUPERFICIE CATASTALE
Foglio	P.lla	
8	970	477 mq.
TOTALE		477 mq.

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte è possibile calcolare:

$$477 \text{ mq.} \times 130,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 62.010,00$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo del terreno di superficie catastale pari a 477,00 mq. sito in Via Raffaello nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 8 mappale n.970, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 62.000,00

(euro sessantaduemila/00)

oooooooooooooooooooo



D16. IMMOBILE 16

Terreno di superficie catastale pari a 5.045,00 mq. sito in prossimità delle Piscine LE NAIADI nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 3 mappali nn. 168-249-110-247-171-172-248.

D16.1 DESCRIZIONE:

Il terreno è sito nella zona nord di Pescara, in c.da Acquacorrente, subito alle spalle della Pineta. La zona di incidenza dell'area è di sicuro pregio essendo a brevissima distanza dal mare e comunque a contatto diretto con l'area verde della pineta e la cosiddetta Strada Parco ed inoltre è prossima al complesso sportivo delle piscine LE NAIADI. L'area si presenta pianeggiante, non recintata, libera da manufatti ed incolta. I terreni sono in parte gravati da servitù di passaggio costituita con rogito Notaio Mastroberardino dell'11 Luglio 1991, rep.n.87245, trascritto il 01/08/1991 al n.6121 RP.

D16.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di PESCARA:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
3	110	Seminativo	4	795 mq.	€ 2,87	€ 2,26
3	168	Vigneto	3	575 mq.	€ 4,90	€ 1,63
3	171	Vigneto	3	610 mq.	€ 5,20	€ 1,73
3	172	Vigneto	3	220 mq.	€ 1,87	€ 0,62
3	247	Seminativo	4	975 mq.	€ 3,52	€ 2,77
3	248	Seminativo	4	1040 mq.	€ 3,76	€ 2,95
3	249	Seminativo	4	830 mq.	€ 3,00	€ 2,36

Ed intestato a:

- [REDACTED]



D16.3 CONFINI:

Il terreno confina con proprietà [REDACTED] a più lati (p.lla 169-170-173), salvo altri ed aventi causa e con proprietà [REDACTED] (p.lla 93), proprietà [REDACTED] (p.lla 225) e proprietà [REDACTED] (p.lla 250) salvo altri ed aventi causa.

D16.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Il terreno risulta pervenuto nel diritto di piena proprietà alla [REDACTED] per averlo acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

- A) Relativamente alle p.lle 248 e 249 per acquisto dai Sigg. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Egidio Marra di Pescara in data 18/07/2011 rep.70795 trascritto a Pescara il 31/01/2012 al n.1604 RG e n.1295 RP;
- B) Relativamente alle p.lle 168 – 171 – 172 per acquisto dai Sigg. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Egidio Marra di Pescara rep. 70468 del 18/07/2011 trascritto a Pescara il 05/08/2011 ai nn.12159 RG e 7608 RP;
- C) Relativamente alle p.lle 110 e 247 per acquisto dal Sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Egidio Marra di Pescara rep. 70758 del 14/07/2010 trascritto a Pescara il 30/12/2011 ai nn.19364 RG e 12529 RP.

D16.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescara il 29/10/2012
RG 13899 – RP 1683
Importo € 1.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 09/03/2016
RG 2859 – RP 439
Importo € 410.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/04/2016
RG 4615 – RP 704
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D16.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

In base a quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.0107255/2016 del 23/08/2016 rilasciato dal Comune di Pescara, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, fatto salvo il disposto degli artt. 65, 66 e 69 delle NTA del PRG vigente, è la seguente:

- *SOTTOZONA F1 "Verde Pubblico – Parco Pubblico" (art.50 delle NTA del PRG vigente;*

Oltre a quanto definito dal predetto certificato di destinazione urbanistica occorre notare come per l'area in questione il Comune di Pescara si sia espresso con varie Delibere, ovvero:

- Deliberazione di G.C. n.663 del 18/06/08 "Protocollo d'intesa per la definizione del percorso procedurale relativo alla realizzazione del parco di Pescara Nord";
- Deliberazione di G.C. n.507 del 19/05/09 "Presenza d'atto studio urbanistico Parco Pescara Nord";
- Deliberazione G.C. n.404 del 24/05/11 "Iniziativa per la realizzazione del cd. Parco Nord – mero atto di indirizzo"
- Nota del 14/03/2013: osservazioni alla delibera di Giunta Municipale n.167 del 22/02/2013 – Adozione schema programma triennale lavori pubblici 2013/2015 ed elenco annuale 2013;

Il tutto a dimostrazione della particolare e speciale posizione e conformazione dell'area in questione all'interno del contesto urbano della città. Difatti l'area presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da renderla strategica per i programmi di sviluppo urbano delle Amministrazioni Comunali che si sono succedute e di conseguenza di pregio per uno sviluppo urbano/residenziale.

Le varie Amministrazioni Comunali che si sono succedute, come visto nelle citate



Delibere, hanno sempre cercato per le aree in questione di sviluppare una pianificazione urbanistica specifica per le aree in questione. In ultimo, a conferma di questo indirizzo, occorre citare la recente Deliberazione di G.C. n.420 del 09/07/2015 in cui anche l'attuale Amministrazione Comunale intende per le stesse aree "individuare lo strumento urbanistico più idoneo alla realizzazione del sistema integrato dei parchi della Città di Pescara", al fine di acquisire le aree per la realizzazione del cd. PARCO NORD con strumenti alternativi all'esproprio, evidentemente non sostenibile in termini di costi. In quest'ottica si era già espresso lo studio urbanistico contenuto nella richiamata delibera di G.C. n.507 del 24/05/11, in cui si sviluppava una proposta di acquisizione delle aree a costo zero per l'Amministrazione Comunale. Nello studio infatti si prevedeva che i privati proprietari delle aree avrebbero ceduto le stesse in cambio di nuovi diritti edificatori da realizzare su parte delle aree stesse.

Tutto quanto predetto appare evidente come, oltre la prevista destinazione urbanistica dell'area, per una corretta valutazione della stessa, occorre prendere in esame quella che è la volontà, già espressa dalle varie Amministrazioni Comunali che si sono succedute ed in ultimo anche l'attuale Amministrazione Comunale, di sviluppare per l'area in questione un strumento urbanistico specifico che preveda la compensazione della cessione gratuita delle aree con nuovi diritti edificatori.

Appare comunque evidente che per una corretta valorizzazione dell'area occorre giungere ad una condivisione d'intervento con l'Amministrazione Comunale, con la quale è già stato avviato un tavolo tecnico, con tempi che possono essere ipotizzati in circa un anno.

D16.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale del terreno è assunta pari alla superficie catastale, e cioè:

DATI IDENTIFICATIVI		SUPERFICIE CATASTALE
Foglio	P.lla	
3	110	795 mq.
3	168	575 mq.
3	171	610 mq.
3	172	220 mq.
3	247	975 mq.



3	248	1040 mq.
3	249	830 mq.
TOTALE		5.045 mq.

Considerate le particolari caratteristiche dell'area e tutto quanto esposto nel precedente paragrafo, l'area può essere correttamente assimilata ad un'area con diritti edificatori. Pertanto è possibile applicare le metodologie già esposte e comparare l'area ad altre aree edificabili simili nella zona, naturalmente con le dovute correzioni ed adeguamenti ed in ipotesi di sviluppo di uno strumento urbanistico che preveda sistemi compensativi con nuovi diritti edificatori. Ipotesi che come detto è ampiamente supportata dalle numerose delibere di Giunta Comunale.

Quindi avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte è possibile calcolare:

$$5.045 \text{ mq.} \times 367,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 1.851.515,00}$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo del terreno di superficie catastale pari a 5.045,00 mq. sito in prossimità delle Piscine LE NAIADI nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 3 mappali nn. 168-249-110-247-171-172-248, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 1.850.000,00

(euro unmilioneottocentociquantamila/00)

oooooooooooooooooooo



D17. IMMOBILE 17

Quota pari ad 1/2 di terreno di superficie catastale pari a 634,00 mq. sito in Via Gioberti nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.8 mappali nn.972-973.

D17.1 DESCRIZIONE:

Il terreno, di modeste dimensioni e forma pressochè rettangolare, è ubicato lungo la Via Gioberti, nella zona nord della Città di Pescara, in prossimità di Piazza Duca Degli Abruzzi. L'area si presenta pianeggiante, recintata su tutti i lati, libera da manufatti e costruzioni ed incolata.

D17.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di PESCARA:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
8	972	Seminativo	3	298 mq.	€ 1,54	€ 1,08
8	973	Seminativo	3	336 mq.	€ 1,74	€ 1,21

Ed intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1 / 2.
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1 / 2.

D17.3 CONFINI:

L'immobile confina con Via Gioberti, proprietà Comune di Pescara a più lati (p.lla 976), salvo altri ed aventi causa.

D17.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Il terreno risulta pervenuto nel diritto di piena proprietà per quota pari ad 1 / 2 alla



██████████ per averlo acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

A) Relativamente alle p.lle 972 (ex 968 – ex 932) per acquisto dai Sigg. ██████████
██████████ con atto a rogito Notaio Erminia Amicarelli del
23/02/2008 rep.n. 98688 trascritto il 05/03/2008 a Pescara ai nn.2374 e 2375 R.P.

B) Relativamente alle p.lle 973 (ex 968 – ex 932) per acquisto dai Sigg. ██████████
██████████ con atto a rogito Notaio Erminia Amicarelli del
23/02/2008 rep.n. 98688 trascritto il 05/03/2008 a Pescara ai nn.2374 e 2375 R.P.

D17.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 14/10/2015
RG 11999 – RP 1953
Importo € 50.000,00
A favore di ██████████
Contro ██████████
Annotazione del 11/02/2016, RG 1696 – RP 334 (restrizione di beni)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 09/03/2016
RG 2859 – RP 439
Importo € 410.000,00
A favore di ██████████
Contro ██████████
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/04/2016
RG 4615 – RP 704
Importo € 118.336,50
A favore di ██████████
Contro ██████████

D17.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

In base a quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.0107255/2016 del 23/08/2016 rilasciato dal Comune di Pescara, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, fatto salvo il disposto degli artt. 65, 66 e 69 delle NTA del PRG vigente, è la seguente:

- SOTTOZONA F1 "Verde Pubblico – Parco Pubblico" (art.50 delle NTA del PRG



vigente;

Le aree risultano asservite ai fini volumetrici per la costruzione dei fabbricati realizzati in Via Gioberti. I progetti relativi a dette costruzioni sono stati approvati dalla Commissione Edilizia in data 20/02/1971 e la Licenza Edilizia n.80668 intestata a [redacted] rilasciata il 16/03/1971 e Licenza Edilizia n.80666 intestata a [redacted] rilasciata in data 16/03/1971; la Licenza Edilizia n.917 intestata a [redacted] rilasciata in data 13/04/1971.

D17.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale del terreno è assunta pari alla superficie catastale, e cioè:

DATI IDENTIFICATIVI		SUPERFICIE CATASTALE
Foglio	P.lla	
8	972	298 mq.
8	973	336 mq.
TOTALE		634 mq.

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte, è possibile calcolare:

$$634 \text{ mq.} \times 236,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 149.624,00$$

di cui la sola quota pari ad 1 / 2 di proprietà della [redacted] sarà

$$\text{€ } 149.624,00 / 2 = \text{€ } 74.812,00$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo della quota pari ad 1 / 2 di piena proprietà del terreno di superficie catastale pari a 634,00 mq. sito in Via Gioberti nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.8 mappali nn.972-973, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 75.000,00

(euro settantacinquemila/00)

oooooooooooooooo



D18. IMMOBILE 18

Terreno di superficie catastale pari a 1.131,00 mq. sito all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.7 mappali nn. 4582-4584.

D18.1 DESCRIZIONE:

Il terreno oggetto di stima è ubicato in c.da Cerreto, all'interno del Miglianico Golf Club, struttura golfistica sita nel Comune di Miglianico e ben connessa con le principali arterie di comunicazione, e a breve distanza dai centri abitati maggiori. L'area risulta accessibile da una viabilità interna a sua volta connessa alla strada comunale ortona-chieti. La zona è servita dalle principali urbanizzazioni (acqua-fogna-gas-elettricità) ed terreno si presenta relativamente pianeggiante, non recintato, libero da manufatti ed incolto.

L'area è inserita all'interno del CONDOMINIO LE PERGOLE, di cui risultano edificati i fabbricati "A" e "B" su altra area.

Si noti come sull'area insista una servitù di passaggio per elettrodotto interrato lungo tutto il confine con la p.lla 4252 e per una larghezza costante di circa 3 ml (nota di trascrizione presentata a Chieti il 27/12/2010 RG 24426 RP 16489, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA, contro SOPECO SRL, per il diritto di servitù di elettrodotto).

D18.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di MIGLIANICO (CH):

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
7	4582	Semin. Arbor.	2	71 mq.	€ 0,50	€ 0,39
7	4584	Ente Urbano		1060 mq.		

Ed intestato a:

•

[REDACTED]



██████████, proprietà per 1 / 1.

D18.3 CONFINI:

Il terreno confina con proprietà ██████████ di ██████████ (p.lla 4583), proprietà Comune di Miglianico (p.lla 4332), proprietà ██████████, salvo altri ed aventi causa.

D18.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Diritto di piena proprietà in capo a ██████████ pervenutale parte in forza di decreto di trasferimento rep.n.1322 emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Chieti in data 05/07/2006, trascritto a Chieti il 21/09/2006 al n.15914 R.P. e parte in forza di atto di compravendita a rogito Segretario Comunale di Miglianico rep.602 in data 27/06/2007, trascritto a Chieti il 06/07/2007 al n.9749 R.P. e rep.690 del 07/06/2010 trascritto a CHIETI il successivo 14/06/2010 al n.7526 R.P.

D18.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 09/03/2016
RG 4062 – RP 479
Importo € 410.000,00
A favore di ██████████
Contro ██████████

D18.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

In base a quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.21 del 18/04/2016 rilasciato dal Comune di Miglianico, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, è la seguente:

Il terreno sito in agro del Comune di Miglianico, riportato in catasto al foglio di mappa n.7 particelle nn.4582 – 4584, ricade nella Sub Area F4 Attrezzature ed impianti sportivi: campo da golf. Tale Sub Area è destinata alla realizzazione di un campo da golf, nonché allo sport, al tempo libero e alla residenza turistica di supporto al turismo in generale ed a quello sportivo in



particolare.

Secondo il vigente Piano Unitario d'Intervento approvato con la deliberazione del consiglio comunale n.35 del 29 settembre 2010, la particella n.4582, per l'intera superficie, distinta in catasto al foglio 7, ricade all'interno dell'area pertinenziale inedificabile destinata a verde privato, la particella n.4584 per mq.520 circa, ricade nell'area destinata all'edificazione di strutture ricettive turistiche, con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- $if = 1,42$ mc/mq Sf del lotto;
- $H_{max} = m. 7,50$;
- Distacco minimo dai confini = m. 5,00 o in contiguità con altri edifici;
- Distacco minimo tra gli edifici = m. 10,00;
- Distacco minimo dal nastro stradale m.10,00 o in allineamento con gli altri edifici;
- Parcheggi = come previsto dall'art.58 della D.U. Del vigente PRG;
- Gli interventi dovranno rispettare le Prescrizioni Costruttive di cui all'art.54 della D.U. Del vigente PRG;

Si rileva che con Atto a rogito del Notaio Egidio Marra rep.71087 del 26/06/2012, la società [REDACTED] ha venduto una parte dell'originario terreno, cedendo anche una parte dell'originaria volumetria. In particolare è stata ceduta una quota di volume pari a 380 mc, lasciando pertanto una volumetria residua sulla parte di terreno oggi oggetto di stima pari a 1.086,86 mc.

L'area è edificabile per intervento diretto.

D18.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale del terreno è assunta pari alla superficie catastale, e cioè:

DATI IDENTIFICATIVI		SUPERFICIE CATASTALE
Foglio	P.lla	
7	4582	71 mq.
7	4584	1.060 mq.
TOTALE		1.131 mq.

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già espone, è possibile calcolare:



1.131 mq. x 160,00 €/mq. = € 180.960,00

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo del terreno di superficie catastale pari a 1.131,00 mq. sito all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.7 mappali nn. 4582-4584. calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 180.000,00

(euro centottantamila/00)

oooooooooooooooooooo



D19. IMMOBILE 19

Terreno di superficie catastale pari a 9.535,00 mq. sito nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 34 mappali nn.70-132-541.

D19.1 DESCRIZIONE:

L'area in esame è situata all'interno del Comune di Pescocostanzo, comune montano nella provincia dell'Aquila a vocazione prettamente turistica. In generale l'area si presenta lievemente scoscesa verso il paese ed è ricompresa all'interno di un sub-ambito edificatorio, come meglio specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

D19.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di PESCOCOSTANZO (AQ):

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito Agrario
34	70	Seminativo	2	2.580 mq.	€ 4,66	€ 6,66
34	132	Seminativo	2	5.640 mq.	€ 10,19	€ 14,56
34	541	Seminativo	2	1.315 mq.	€ 2,38	€ 3,40

Ed intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1 / 1.

D19.3 CONFINI:

Il terreno confina con proprietà Comune di Pescocostanzo (p.lla 71), proprietà [REDACTED] (p.lla 249), proprietà [REDACTED] (p.lla 1209), salvo altri ed aventi causa.



D19.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

Il terreno risulta pervenuto nel diritto di piena proprietà alla [REDACTED] per averlo acquistato con i seguenti titoli di provenienza:

A) Relativamente alle p.lle 70 - 132 - 541 per acquisto dai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto a rogito Notaio Egidio Marra di Pescara del 24/01/2008 rep.66903 trascritto a L'Aquila in data 30/01/2008 ai nn.2083 RG e 1460 RP.

D19.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a L'Aquila il 30/01/2008
RG 2084 - RP 233
Importo € 2.800.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 1. Annotazione del 22/04/2010; RG 7259, RP 1002 (restrizione di beni)
 2. Annotazione del 11/04/2011; RG 8424, RP 866 (proroga scadenza apertura di credito in C/C)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 21/04/2016
RG 6711 - RP 711
Importo € 118.336,50
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

D19.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

In base a quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.0003254 del 02/09/2016 rilasciato dal Comune di Pescocostanzo, la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, è la seguente:

" le particelle nn.70,132, e 541 del Fg.34, censite al NCT del Comune di Pescocostanzo, sulla base dei risultati dell'esame degli elaborati allegati alla delibera di adozione Commissariale n.1 del 31.07.2009 variante generale del PRG, ricadono all'interno del perimetro del Sub-Ambito di Espansione "C", il cui indice di edificabilità è di 0,2 mq/mq, sviluppando rispettivamente una SUL di 516 mq, 1088,6 mq. e 150,20 mq"



Tuttavia, sebbene non precisato nel citato certificato di destinazione urbanistica, da una lettura più attenta dello strumento urbanistico del Comune di Pescocostanzo si nota come una porzione dell'area in questione ricada in ZONA E1 - "AGRICOLA-PASTORALE".

Difatti, analizzando le SUL indicate nel citato certificato si nota come le superfici delle aree ricadenti nel Sub-Ambito di Espansione C corrispondano a:

$$\text{SUL indicata nel certificato} / \text{indice di edificabilità} = \text{Sup. ricadente nel sub-ambito}$$

Di conseguenza le aree ricadenti in ZONA E1 "AGRICOLA-PASTORALE" corrisponderanno a:

$$\text{Sup. Catastale} - \text{Sup. ricadente nel sub-ambito} = \text{Sup. Agricola}$$

Il tutto come sviluppato nella seguente tabella riepilogativa:

DATI IDENTIFICATIVI		SUL INDICATA NEL CERTIFICATO	INDICE DI EDIFICABILITA'	SUP. RICEDEnte NEL SUB-AMBITO	SUPERFICIE CATASTALE	SUP. RESIDUA (AGRICOLA)
Foglio	P.lla					
34	70	516 mq.	0,2 mq/mq	2.580 mq.	2.580 mq.	0 mq.
34	132	1.088,6 mq.	0,2 mq/mq	5.443 mq.	5.640 mq.	197 mq.
34	541	150,20 mq.	0,2 mq/mq	751 mq.	1.315 mq.	564 mq.
TOT. AREE EDIFICABILI				8774 mq	TOT. AREE AGRICOLE	761 mq.

D19.7 CONSISTENZA E STIMA:

La superficie commerciale del terreno è assunta pari alla superficie catastale, e cioè:

DATI IDENTIFICATIVI		SUPERFICIE CATASTALE (AREE EDIFICABILI)	SUPERFICIE CATASTALE (AREE AGRICOLE)
Foglio	P.lla		
34	70	2.580 mq.	0 mq.
34	132	5.443 mq.	197 mq.
34	541	751 mq.	564 mq.
TOTALE		8774 mq	761 mq.

Avendo individuato il valore di mercato di riferimento, per ogni tipologia urbanistica di area, ed applicato le dovute correzioni, con metodologie già esposte, è possibile calcolare, per le aree edificabili:

$$8.774 \text{ mq.} \times 205,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 1.798.670,00}$$



Mentre per le aree agricole

$$761 \text{ mq.} \times 5,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 3.805,00}$$

Il tutto per un totale pari a:

$$\text{€ 1.798.670,00} + \text{€ 3.805,00} = \text{€ 1.802.475,00}$$

Pertanto, il più probabile valore di possibile realizzo del terreno di superficie catastale pari a 9.535,00 mq. sito nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 34 mappali nn.70-132-541, calcolato con i criteri estimativi esposti in precedente paragrafo e considerate le particolari finalità della presente trattazione, è stimato, in cifra tonda, pari a:

€ 1.800.000,00

(euro unmilioneottocentomila/00)

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE:

Il Comune di Pescocostanzo con delibera n.2 del 20/12/2010 ha approvato una variante urbanistica che prevedeva sulle aree in questione (ed altre facenti parte dello stesso comparto) una lottizzazione di iniziativa pubblica, successivamente è stato redatto il piano di zona da parte di un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale, adottato e successivamente approvato definitivamente con delibera n.36 del 28/04/2015. La società [REDACTED], unitamente ad altri proprietari di terreni all'interno del comparto edificatorio hanno impugnato la delibera di approvazione del piano di zona redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ritenendo tale progettazione non idonea ad una fattiva valorizzazione delle aree.

La nuova Amministrazione Comunale, insediatasi nel giugno 2016, dopo attenta riflessione ha annullato il piano di zona di iniziativa pubblica con delibera n. 38 del 11/05/2016 ed i termini per la presentazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un nuovo piano di zona di iniziativa pubblica sono scaduti. Pertanto è possibile per i privati proprietari delle aree, compreso [REDACTED] presentare un proprio piano di iniziativa privata.

Appare evidente quindi che una corretta valorizzazione delle aree in oggetto, che possa



portare a valori di mercato anche superiori a quelli in precedenza stimati, sia conseguenziale alla redazione ed approvazione di un piano particolareggiato per il comparto, come detto di iniziativa privata alla luce delle ultime deliberazioni comunali già presentabile ed approvabile.

I tempi per la concretizzazione di quanto sopra illustrato sono ipotizzabili in circa 7-8 mesi e l'area dopo l'approvazione della lottizzazione potrebbe essere ceduta anche per lotti edificatori singoli, ipotizzando maggiori possibilità di vendita e realizzo.

oooooooooooooooo



CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico ha provveduto a stimare il più probabile *valore di possibile realizzo* degli immobili, come indicati dalla committenza e limitatamente alle quote di proprietà della stessa, illustrando al contempo le modalità operative, in ragione principalmente della finalità del presente lavoro. I valori stimati sono di seguito sinteticamente riepilogati:

<i>Immobile</i>	<i>Valore di possibile realizzo stimato</i>
IMMOBILE 01: Porzione di villetta trifamiliare su tre livelli con autorimessa e corte esterna esclusiva sita in Pescara alla Via Colle Innamorati n.51, identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.18 P.lla 3006 Sub.4-5-6.	€ 520.000,00
IMMOBILE 02: Posti auto in numero di 11 all'interno del parcheggio sito tra Via Raffaello e Via Di Vittorio nel Comune di Pescara, identificati presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.8 P.lla 938 Sub. 2-3-4-11-12-13-14-15-18-19-26.	€ 104.500,00
IMMOBILE 03: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.9.	€ 200.000,00
IMMOBILE 04: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.10.	€ 180.000,00
IMMOBILE 05: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "A" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.11.	€ 180.000,00
IMMOBILE 06: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.lla 4442 Sub.18.	€ 200.000,00



IMMOBILE 07: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto) sito nella Palazzina "B" all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto n.120/82 nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.7 P.IIa 4442 Sub.19.	€ 180.000,00
IMMOBILE 08: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.14.	€ 260.000,00
IMMOBILE 09: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.16.	€ 275.000,00
IMMOBILE 10: Appartamento duplex (piano primo e sottotetto), sito nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.29.	€ 260.000,00
IMMOBILE 11: Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.3.	€ 35.000,00
IMMOBILE 12: Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "A" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.9.	€ 25.000,00
IMMOBILE 13: Autorimessa sita al piano interrato nella Palazzina "B" in Viale Degli Altopiani nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificata presso il Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Fg.34 P.IIa 1503 Sub.23.	€ 25.000,00
IMMOBILE 14: Terreno di superficie catastale pari a 2.255,00 mq. sito in Salita Cellini nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.18 mappali nn. 156-1599-1600-3034.	€ 400.000,00
IMMOBILE 15: Terreno di superficie catastale pari a 477,00 mq. sito in Via Raffaello nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 8 mappale n.970.	€ 62.000,00
IMMOBILE 16: Terreno di superficie catastale pari a 5.045,00 mq. sito in prossimità delle Piscine LE NAIADI nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 3 mappali nn. 168-249-110-247-171-172-248.	€ 1.850.000,00
IMMOBILE 17: Quota pari ad 1 / 2 di terreno di superficie catastale pari a 634,00 mq. sito in Via Gioberti nel Comune di	€ 75.000,00



Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.8 mappali nn.972-973.	
IMMOBILE 18: Terreno di superficie catastale pari a 1.131,00 mq. sito all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.7 mappali nn. 4582-4584.	€ 180.000,00
IMMOBILE 19: Terreno di superficie catastale pari a 9.535,00 mq. sito nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 34 mappali nn.70-132-541.	€ 1.800.000,00
TOTALE	€ 6.811.500,00

Tutto predetto, con la presente relazione tecnica, composta da n.85 pagine dattiloscritte oltre n.19 allegati, il sottoscritto tecnico ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato.

<p>ARCHITETTO EDOARDO DI GIROLAMO iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara con il n.1753 Rione San Rocco n.5 – 65015 SPOLTORE (PE) e.mail edoardodigirolamo@gmail.com PEC edoardo.digirolamo@archiworldpec.it</p>	
---	---

Spoltore, 12/09/2016

