



Tribunale di Pescara – Sezione Fallimentare

Fallimento N°19/2009 R.F. – Giudice Delegato Dott.sa Domenica Capezera
Curatore Fall. Dott. Giuliano Di Francesco - SS 16 bis, 86 - 65010 Spoltore (PE)



PERIZIA DI STIMA

Beni Immobili siti nel
COMUNE DI SPOLTORE (PE)

Pescara, 24 MAR 2023



PERITO ESTIMATORIE
Dott. Arch. Raffaella Del Nunzio



Tribunale di Pescara : FALL. 19/2009 R.F.

- Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Capezera

Curatore Dott. G. Di Francesco _ C.T.U.: Dott. Arch. R. Del Nunzio

Pagina 1 di 23

La sottoscritta Dott. Arch. Raffaella Del Nunzio, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Pescara al n.28, nonché all'elenco dei Periti del Tribunale di Pescara, rassegna la presente relazione peritale inerente la stima degli immobili facenti parte del Fallimento su indicato, ubicati nel Comune di Spoltore (Pe).

INCARICO: conferito il 16.09.2022 dal Dott. Giuliano Di Francesco in qualità di Curatore del Fallimento N.19/2009 R.G. e

Autorizzato dal G.D. Dott.sa Domenica Capezzeria il 27.09.2002

PREMESSA

A seguito di sopralluoghi espletati nel mese di Dicembre 2022/Gennaio-Febbraio 2023 per i rilievi del caso, della documentazione tecnica in atti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto, Servizio di Pubblicità Immobiliare) e c/o l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Spoltore (PE), si riportano di seguito le risultanze relative a n°4 immobili intestati facenti parte del complesso residenziale "Parco dei Gerani" ubicato nel Comune di Spoltore (Pe) alle vie Trilussa, via Levi e via Saba acquisiti al Fall.to

di seguito ricompresi e descritti in **UNICO LOTTO**

SOMMARIO

Ai fini della formulazione del valore di stima del Lotto sono di seguito esplicitati:

- per ciascun immobile (paragrafi)

1. Dati identificativi catastali
2. Descrizione (localizzazione, stato di fatto, consistenza)
3. Caratteristiche costruttive
4. Valutazione

- per intero Lotto (paragrafi)

tabelle sintetiche contenenti i dati salienti di stima e schemi adempimenti necessari

5. Titoli di proprietà
6. Continuità delle trascrizioni
7. Destinazione urbanistica delle aree
8. Regolarità amministrativa
9. Costo delle operazioni tecniche ed amministrative
10. Disponibilità degli immobili
11. Oneri condominiali
12. Formalità pregiudizievoli _ Costo cancellazione

13. Assoggettamento ad IVA della vendita
14. Valutazione Lotto Unico
15. Schema riassuntivo di perizia
16. Riepilogo per bando d'asta
17. Riepilogo commerciale per la pubblicità
18. Elenco allegati



FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO (L.U.)

Così come individuato nella Sentenza N°1307/12 (revocatoria ordinaria c.c. n°6303/2009) gli immobili, più avanti puntualmente identificati, facenti parte del Lotto sono costituiti da:

- **due aree con sovrastanti fabbricati “ I “ ed “ N “** (part.le 1033 e 1042), che si sviluppano su più piani fuori terra con relative corti esclusive; entrambi i fabbricati sono parte di un complesso residenziale, attualmente ancora da completare, denominato “Parco dei Gerani” ubicato in zona residenziale di completamento (B1 convenzionata) a valle del Centro storico di Spoltore, accessibile da Via Trilussa proveniente da Via Dante Alighieri (SS 16bis) e successivamente Via Levi e Via Saba;
- **due aree libere** (part.lle 904-906) anch'esse parte del Complesso Residenziale sopra citato, con accesso da Via Trilussa e da Via Saba; in particolare la part.lla 904 è destinata nel PRG a strada da realizzare, mentre la part.lla 906 di natura edificabile ha la volumetria disponibile già impegnata per la realizzazione dei suddetti fabbricati I ed N del complesso immobiliare sopracitato.

■ Fabbricato “ I “ – Part.lla 1033

“ I “/1. Dati identificativi catastali

In CATASTO TERRENI:

Comune di SPOLTORE (PE), Foglio n.12, Particella n.1033, Ente Urbano, Superficie mq.1.584,00

INTESTATO: _Proprietà (1/1)

“ I “/2. Descrizione

Localizzazione: Comune di SPOLTORE (PE), via Trilussa angolo via P. Levi

Stato di Fatto: L'edificio è completamente intonacato e tingeggiato esternamente, così come alcuni muri delle aree di pertinenza, le scale di accesso in c.a. sono prive di finiture (parapetti, ringhiere, soglie e gradini) mentre i balconi risultano pavimentati; la copertura a falde è anch'essa in c.a. e laterizio, completa di cornicione, strato impermeabile/isolamento, gronde e discendenti.

Lo stato dei luoghi è documentato dal rilievo fotografico espletato.



Le unità abitative internamente risultano essere state completate (impianti e finiture) per circa l'80% (mancano tinteggiature, pavimenti/rivestimenti, sanitari, porte, frutti e placche), mentre sono installati gli infissi esterni e le persiane. L'accesso agli appartamenti avviene singolarmente direttamente dall'esterno e da questo al piano aggiunto (superiore/inferiore) mediante scala interna anch'essa in c.a. non completa di finiture;

Da quanto accertato in sopralluoghi precedenti, il realizzato risulta conforme alle planimetrie di progetto; l'area di accesso comune fra i due fabbricati, risulta da completare, presenta cumuli di terra e residui di cantiere; lo stato dei luoghi è illustrato dal rilievo fotografico espletato.

Consistenza (come da progetto): l'immobile, come sopra individuato, si sviluppa su cinque piani (compreso interrato, seminterrato e sottotetto) nelle dimensioni di ml 38,30 x ml 12,00 x H ml 7,50 fuori terra; è costituito da n°12 abitazioni (4 su un piano e 8 su due piani) per complessivi mq 912,00 lordi convenzionali ripartiti come da planimetrie di progetto, con relative superfici pertinenziali (balconi e terrazzi mq 80,89 (1/3 esistente) - cantine e locali di sgombero mq 363,80 (1/2 esistente) - aree libere mq 99,60 (1/10 esistente) per complessivi mq 544,29 convenzionali, oltre a ripostigli, autorimesse e relative aree di manovra per complessivi mq.235,54 convenzionali (0,50 dell'esistente); inoltre, al piano terra si sviluppa una corte recintata con accesso comune ai due fabbricati (mq 523,26), di cui ricadente nell'area di competenza catastale (Part.IIa 1033) del fabbricato " I ", complessivi mq 37,85 convenzionali (1/10 dell'esistente)

Di seguito vengono riassunte in tabella per ogni singolo componente del Fabbricato " I " (incluse aree libere) le superfici (lorda e convenzionale) con i relativi coefficienti di riduzione adottati, utili alla definizione del valore commerciale complessivo dell'immobile.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coeff. Comm.	Superficie Convenzionale [mq]
N°10 Autorimesse	206,82		
N°10 Ripostigli	88,09		
N°1 Aree di manovra	176,18		
Totale Piano Interrato	471,09	0,50	235,54
N°5 Cantine	344,60	0,50	172,30
N°2 Abitazioni	115,00	1	115,00
Totale Piano seminterrato	459,60		287,30
N°5 Abitazioni	414,00	1	414,00
Balconi e Terrazzi	104,95	0,33	34,63
Aree libere	498,00	0,20	99,60
Totale Piano Terra	1.016,95		548,23
N°5 Abitazioni	383,00	1	383,00
Balconi e Terrazzi	100,80	0,33	33,26

Totale Piano Primo	483,80		416,26
N°5 Locali di Sgombero	383,00	0,50	191,50
Balconi e Terrazzi	39,40	0,33	13,00
Totale Piano Sottotetto	422,40		204,50
Aree Libere Comuni	378,52	0,10	37,85
Totale Fabbricato “ I “	sommano		1.729,68

“ I “/3. Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, anno di costruzione dal 2004/2007, è realizzato con strutture in c.a., tamponature in laterizio e con manto di copertura con tegole in argilla; per quanto è stato possibile accertare, l’edificio si presenta con un discreto livello formale/qualitativo nelle finiture esterne e in discrete condizioni di manutenzione: infissi esterni in legno con persiane e copertine in pietra naturale (prive di manutenzione), i muretti esterni e di recinzione sono privi di finiture (ringhiere e/o cancellate in ferro).

“ I “/4. Valutazione immobile

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile, è stato utilizzato il criterio di stima così detto “sintetico comparativo” usando come parametro tecnico il “metro/quadro di superficie”; quindi, eseguendo un’indagine di mercato nella zona i risultati sono stati mediati con i valori dell’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate per beni simili.

Per la determinazione del valore di mercato, sono state comunque tenute in debito conto: l’epoca di costruzione (relativamente recente), l’ubicazione (vicina alle vie principali), l’esposizione (sud-est-nord), le caratteristiche costruttive e formali (di buon livello), la dotazione di servizi della zona (presenza di esercizi commerciali), le buone potenzialità urbane (di facile fruibilità).

Sulla scorta di tali considerazioni si ritiene di stimare il valore intrinseco del bene in €/mq 770,00; inoltre lo stato di fatto degli interni (completato mediamente all’80%) e l’attuale stato di fatto (parzialmente danneggiato per un 5%) ha comportato una ulteriore riduzione del valore (Introduzione di un Coefficiente di Riduzione).

Nella tabella successiva viene riassunto lo schema di valutazione del bene stimato:

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie convenzionale	Valore unitario	VALORE COMPLESSIVO	Coeff. Riduz.	VALORE FABB. “I”
	[mq]	[€/mq]	[€]	%	[€]
Residenziale	1.729,68	770,00	1.331.835,60	0,75	998.890,20
Tot. Fabbricato “ I ”	arrotondato				998.900,00

Valore: € 998.900,00 (diconsi Euro novecentonovantottomilanovecento/00)

■ **Fabbricato “ N “ – Part.IIa 1042**

“ N “/1. **Dati identificativi catastali**

In Catasto TERRENI:

Comune di SPOLTORE (PE) Foglio n.12, Particella 1042, Ente Urbano, Superficie mq. 1.578,00

INTESTATI:

“ N “/2. **Descrizione**

Localizzazione: Comune di SPOLTORE (PE), Via P. Levi angolo strada da realizzare (proseguimento via Calvino)

Stato di Fatto: L’edificio è completamente intonacato e tinteggiato esternamente, così come alcuni muri delle aree di pertinenza, le scale di accesso in c.a. sono prive di finiture (parapetti, ringhiere, soglie e gradini) mentre i balconi risultano pavimentati; la copertura a falde è anch’essa in c.a. e laterizio, completa di cornicione, strato impermeabile/isolamento, gronde e discendenti.

Lo stato dei luoghi è documentato dal rilievo fotografico espletato.

Le unità abitative internamente risultano essere state completate (impianti e finiture) per circa il 75% (mancano tinteggiature, pavimenti/rivestimenti, sanitari, porte, frutti e placche), mentre sono installati gli infissi esterni e le persiane. L’accesso agli appartamenti avviene direttamente dall’esterno e da questo al piano aggiunto (superiore/inferiore) mediante scala interna anch’essa in c.a. non completa di finiture;

Da quanto si è potuto accertare in sopralluoghi precedenti, il realizzato risulta conforme alle planimetrie di progetto; l’area di accesso comune fra i due fabbricati e quella sul fronte opposto (strada di accesso a valle), risultano da completare con presenza di cumuli di terra e residui di cantiere; lo stato dei luoghi è illustrato dal rilievo fotografico espletato.

Consistenza (come da progetto): l’immobile, come sopra individuato, si sviluppa su cinque piani (compreso interrato e sottotetto) nelle dimensioni di ml 38,30 x ml 12,00 x H fuori terra ml 7,50; è costituito da n°14 abitazioni (10 su un piano e 4 su due piani) per complessivi mq 761,83 lordi convenzionali ripartiti come da planimetrie di progetto, con relative superfici pertinenziali (balconi, terrazzi e lastrici mq 164,13 (1/3 esistente) - cantine e locali di sgombero mq 245,90 (1/2 esistente) - aree libere mq 89,14 (1/10 esistente) per complessivi mq 499,17 convenzionali, oltre ad autorimessa (non suddivisa) e relative aree di manovra per complessivi mq. 121,79 convenzionali (1/5 dell’esistente); inoltre, al piano terra si sviluppa una corte recintata comune ai due fabbricati (mq

523,26), di cui ricadente nell'area di competenza catastale (Part.IIa 1042) del fabbricato “ N “, complessivi mq 14,47 convenzionali (1/10 dell'esistente)

Di seguito vengono riassunte in tabella per ogni singolo componente del Fabbricato “ N “ (incluse aree libere) le superfici (lorda e convenzionale) e i relativi coefficienti di riduzione adottati, utili alla definizione del valore commerciale complessivo dell'immobile.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. Comm.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Autorimessa (<i>da suddividere</i>)	608,96	0,20	121,79
Totale Piano Interrato	608,96	0,20	121,79
N°5 Cantine e Locali di Sgombero	280,00	0,33	92,40
N°5 Abitazioni	204,50	1	204,50
Balconi e Terrazzi	117,76	0,33	38,86
N°5 Aree Libere	199,32	0,20	39,80
Totale Piano Terra	801,58		375,56
N°5 Abitazioni	383,00	1	383,00
Balconi e Terrazzi	114,30	0,33	37,71
Aree libere	246,74	0,20	49,34
Totale Piano Primo	744,04		470,05
N°4 Abitazioni	174,33	1	174,33
Balconi e Terrazzi	134,00	0,33	44,22
Lastrico Solare	85,25	0,33	28,13
Totale Piano Secondo	393,58		246,68
N°4 Locali di Sgombero	307,00	0,50	153,50
Balconi e Terrazzi	46,10	0,33	15,21
Totale Piano Sottotetto	353,10		168,71
Aree Libere Comuni	144,74	0,10	14,47
Totale Fabbricato “ N “			1.397,26

“ N “/3. Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, costruzione anni 2004/2007, è realizzato con strutture in c.a., tamponature in laterizio e con manto di copertura con tegole in argilla; per quanto è stato possibile accertare, l'edificio si presenta con un discreto livello formale/qualitativo nelle finiture esterne e in discrete condizioni di manutenzione: infissi esterni in legno con persiane e copertine in pietra naturale (prive di manutenzione), i muretti esterni e di recinzione sono privi finiture (ringhiere e/o cancellate in ferro).

“ N “/4. Valutazione immobile

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato utilizzato il criterio di stima così detto “sintetico comparativo” usando come parametro tecnico il “metro/quadro di

superficie”; quindi, eseguendo un’indagine di mercato nella zona i risultati sono stati confrontati con i valori dell’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate per beni simili.

Per la determinazione del valore di mercato, sono state comunque tenute in debito conto: l’anno di costruzione (relativamente recente), l’ubicazione (vicina alle vie principali), l’esposizione (sud-est-nord), le sue caratteristiche costruttive e formali (di buon livello), la dotazione di servizi della zona (presenza di esercizi commerciali), le buone potenzialità urbane (di facile fruibilità).

Sulla scorta di tali considerazioni si ritiene di stimare il valore intrinseco del bene in €/mq 770,00;

infine lo stato di fatto degli interni (completato mediamente all’75%) e l’attuale stato di fatto (parzialmente danneggiato per un 5%) ha comportato una ulteriore riduzione del valore (introduzione di un Coefficiente di Riduzione).

Nella tabella successiva viene riassunto lo schema di valutazione del bene stimato:

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie convenzionale	Valore unitario	VALORE COMPLESSIVO	Coeff. Riduz.	VALORE FABB “N”
	[mq]	[€/mq]	[€]	%	[€]
Residenziale	1.397,26	770,00	1.075.890,20	0,70	753.123,14
Tot. Fabbricato “ N ”	arrotondato				753.100,00

Valore: € 753.100,00 (diconsi Euro settecentocinquantatremilacento/00)

■ **TERRENO P.LLA 904 F.12**

P.904/1. Dati identificativi catastali

In CATASTO TERRENI:

Comune di SPOLTORE (PE), Foglio n.12, Particella 904, Terreno, Superficie mq.273,00

INTESTATO:

P.904/2. Descrizione

Localizzazione: Comune di SPOLTORE (PE) Via U. Saba

Stato di Fatto: Area Libera destinata nel PRG a Strada di progetto ex novo a servizio dell’adiacente complesso residenziale “Parco dei Gerani”; allo stato attuale l’area si presenta come terreno agricolo non recintato e non coltivato (semiabbandono).

Detta superficie di terreno sarà soggetta ad acquisizione da parte del Comune qualora lo stesso decidesse di realizzare la strada di Piano in prosecuzione di via U. Saba

Consistenza: l’Area, come sopra riportata, ha una superficie complessiva di mq.273,00.

Di seguito vengono riassunte in tabella le relative superfici (complessiva e convenzionale) dell'intera Area.

Destinazione	Superficie complessiva	Coeff. Comm.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
TOTALE SUPERFICIE	273,00	1	273,00

P.904/3. Caratteristiche

Per quanto è stato accertato in loco, l'area si presenta come terreno non coltivato terminale e proseguimento dimensionale della strada di piano denominata via U. Saba (non completata) e non facilmente individuabile nelle sue dimensioni reali (non picchettato e non recintato)

L'area è di facile accessibilità e in leggera salita a partire da via U. Saba

P.904/4. Valutazione immobile

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima così detto "sintetico comparativo" usando come parametro tecnico il "metro/quadro di superficie"; quindi, eseguendo un'indagine di mercato nella zona i risultati sono stati mediati con i dati riportati nell' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate per i Valori Medi Agricoli.

Inoltre per la definizione del valore di mercato dell'immobile, sono state tenute in debito conto: lo stato in cui si trova (agricolo incolto), l'ubicazione (parte di un complesso residenziale), le buone potenzialità della zona (area urbanizzata in fase di completamento).

Sulla scorta di tali considerazioni si ritiene di stimare il valore intrinseco del bene in €/mq 7,00;

infine l'attuale stato di fatto e la sua destinazione urbanistica (strada di piano) ha comportato una ulteriore riduzione del valore (introduzione di un Coefficiente di Riduzione).

Nella tabella successiva viene riassunto lo schema di valutazione del bene stimato:

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	COEFF.	VALORE
CORPO	convenzionale	unitario	COMPLESSIVO	RIDUZ	AREA
	[mq]	[€/mq]	[€]	%	[€]
Agricolo	273,00	7,00	1.911,00	0,75	1.433,25
Totale Part.lla 904	arrotondato				1.400,00

Valore: € 1.400,00 (diconsi Euro millequattrocento/00)

■ TERRENO P.LLA 906 F.12

P.906/1. Dati identificativi catastali

In CATASTO TERRENI:

Comune di SPOLTORE (PE) Foglio n.12, Particella 906, Terreno, Superficie mq.877,00;

INTESTATI:

Proprietà (1/1)

P.906/2. Descrizione

Localizzazione: Comune di SPOLTORE (PE) via Trilussa e via U. Saba



Stato di Fatto: Area Libera destinata nel PRG a zona B1 (residenziale di completamento) parte dell'adiacente complesso residenziale "Parco dei Gerani"; detta superficie di terreno è "edificabile" ma risulta già stata impegnata (P.d.C. 84/2004) per la realizzazione volumetrica dei fabbricati adiacenti "I" ed "N"



Consistenza: l'area, come sopra riportata, ha una superficie complessiva di mq.877,00.

Di seguito vengono riassunte in tabella le relative superfici (complessiva e convenzionale) dell'intera Area.

Destinazione	Superficie complessiva	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
TOTALE SUPERFICIE	877,00	1	877,00

P.906/3. Caratteristiche

Per quanto è stato possibile verificare in loco, l'area è di facile accessibilità (sia da via U. Saba che da via Trilussa) e si presenta come terreno agricolo incolto non recintato e non facilmente individuabile nelle sue dimensioni reali; morfologicamente l'area è in discreta pendenza a salire da via Trilussa verso via U. Saba e confinante a monte con la strada di Piano (Part.IIa 904) non realizzata (prosecuzione via U. Saba).

P.906/4. Valutazione immobile

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il criterio di stima così detto "sintetico comparativo" usando come parametro tecnico il "metro/quadro di superficie"; quindi, eseguendo un'indagine di mercato nella zona i cui risultati sono stati mediati con i dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate per Valori Medi Terreni Agricoli.

Inoltre per la definizione del valore di mercato dell'immobile, sono state tenute in debito conto: lo stato in cui si trova (incolto), l'ubicazione (parte di un complesso residenziale), le buone potenzialità della zona (area urbanizzata in fase di completamento).

Sulla scorta di tali considerazioni si ritiene di stimare il valore intrinseco del bene in €/mq 7,00.



Nella tabella successiva viene riassunto lo schema di valutazione del bene stimato:

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	COEFF	VALORE
CORPO	convenzionale	unitario	COMPLESSIVO	RIDUZ	AREA
	[mq]	[€/mq]	[€]	%	[€]
Agricolo	877,00	7,00	6.139,00	0,75	4.604,25
Totale Part.IIa 906	arrotondato				4.600,00

Valore: € 4.600,00 (diconsi Euro quattromilaseicento/00)

LOTTO UNICO (L.U.)

Gli immobili (Part.IIe 1033 e 1042) facenti parte del Lotto, come avanti descritti, sono ricompresi nel complesso residenziale denominato “Parco dei Gerani” sito in Via Trilussa; trattasi di un ampio intervento edilizio soggetto a piano particolareggiato, comprendente sia i fabbricati (“I “ed “N “) che le aree libere (Part.IIe 904 e 906).

Tutti gli immobili risultano riportati al Catasto Terreni del comune di Spoltore al Fg.12 (ente urbano part.IIe 1033 e 1042) e terreni agricoli (part.IIe 904 e 906):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd. Dom.	Redd. Agr.
12	1033	ENTE URBANO	-----	15Are 84Ca	-----	-----
12	1042	ENTE URBANO	-----	15Are 78Ca	-----	-----
12	904a	SEMIN ARBORAT	2	100Are	0.67	0.62
12	904b	VIGNETO	1	173Are	2.68	1.25
12	906a	SEMIN ARBORAT	2	97Are	0.65	0.60
12	906b	VIGNETO	1	780Are	12.09	5.64

L.U./5. Titoli di proprietà

Immobili pervenuti in virtù dei seguenti atti:

- Atto Notaio Pastore di Pescara in data 26.11.2007 (rep. N°94135, racc. n°15.120) cessione da parte alla [] degli immobili siti in Spoltore alla via Trilussa di cui al complesso residenziale “Parco dei Gerani”
- Sentenza n°1307/2012 (Cron. n°54/12 – Rep. n°3034/12) nella C.C. iscritta al n°6303/09 R.G., tra Curatela del fallimento [] contro [] per “azione revocatoria ordinaria” ex artt. 66 LF e 2901 c.c.

L.U./6. Continuità delle trascrizioni

E’ rispettata la continuità nell’ultimo ventennio

L.U./7. Destinazione urbanistica delle aree

Nel P.R.G. Tav3_VT_Zonizzazione_Spoltore Capoluogo - gli immobili sopra descritti risultano ricompresi:

(part.lla 1033 e 1042) in “Zone residenziali di completamento” (B1c soggette a convenzione)

(par.lla 906) in “Zone residenziali di completamento” (B1)

(part.lla 904) a Strada di progetto ex novo

L.U./8. Regolarità amministrativa

Tutti gli immobili (fabbricati “T” – “N”) risultano assentiti con atto autorizzativo Permesso di Costruire n.84/2004; successivamente:

- Il 16 LUG 2008 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per difformità accertate dall’Uff. Tecnico

- Il 28 MAR 2008 il Responsabile del Procedimento esprime “*Parere favorevole*” relativo alla richiesta di Sanatoria edilizia perché “*conforme a quanto richiesto della Commissione Edilizia del 14/02/08*”

- Il 07 LUG 2015 il Curatore Fallimentare Dott. G. Di Francesco formula “Richiesta di Riattivazione Pratica” ai fini dell’ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria

- Il 04 FEB 2022 perviene comunicazione, da parte del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Spoltore, di “*Riavvio Procedura Rilascio*”

- Il 01 MAR 2022 perviene Comunicazione da parte del Responsabile del Procedimento relativa al ricalcolo degli Oneri Concessori a Sanatoria per:

Costo di Costruzione € 22.665,32 + Oneri Urbanizzazione € 20.164,22 = totali € 42.829,54

ad integrazione di quelli già versati di € 52.163,42; è inoltre specificato “*I versamenti anzidetti sono propedeutici al rilascio del P.d.C.in sanatoria in richiesta*”.

L.U./9. Costo delle operazioni tecniche ed amministrative

Sono quindi da tenere in debito conto, oltre gli Oneri Concessori da versare, anche quelli relativi alle operazioni tecnico/amministrative per il necessario completamento del complesso residenziale “Parco dei Gerani” in progetto di cui gli immobili sono parte: Direzione Lavori (oneri tecnici), Accatastamento di tutte le unità immobiliari (oneri tecnici e diritti), Pratica Agibilità (oneri tecnici e diritti); l’impegno complessivo di spesa per dette operazioni si può credibilmente stimare con un incidenza del 0,04 % sul valore stimato (Coeff. Riduz. 0,96)

L.U./10. Disponibilità degli immobili

Gli immobili sono disponibili.

L.U./11. Oneri condominiali

Inesistenti



L.U./12. Formalità pregiudizievoli _ Costo cancellazione

LE FORMALITA' DA CANCELLARE PER IL LOTTO UNICO COMPOSTO DALLE P.LLE 904 - 906 - 1033 - 1042 SONO LE SEGUENTI:

-ISCRIZIONE RP 576 DEL 01/03/2004; mutuo del Notaio Pastore del 27/02/2004 rep 91721 con cui a garanzia della somma di € 3.500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 7.000.000,00 in anni 4 mesi 6. A favore di costo di cancellazione € 35,00

-ISCRIZIONE RP 1853 DEL 13/05/2009; ruoli esattoriali esecutivi del Concessionario del 29/04/2009 rep 34237 con cui a garanzia della somma di € 72.681,44 si iscrive ipoteca legale di € 145.362,88 a favore Equitalia Pragma Spa cpm sede Pescara. costo di cancellazione € 821,00

-TRASCRIZIONE RP 9991 DEL 22/10/2009; Verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 01/08/2009 rep 924. A favore costo di cancellazione € 294,00

-TRASCRIZIONE RP 12107 DEL 17/12/2009; Verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 01/08/2009 rep 924. A favore Tontodonati Ilenia, Pescara, 26/04/1972. costo di cancellazione € 294,00

-ISCRIZIONE RP 3477 DEL 17/08/2010; decreto ingiuntivo del Tribunale di Ortona del 21/04/2010 rep 23 con cui a garanzia della somma di € 15.755,70 si iscrive ipoteca giudiziale di € 30.000,00. A favore Costo di cancellazione € 294,00

-TRASCRIZIONE RP 396 del 18/01/2011; Verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 09/11/2010 rep 1405. A favore Costo di cancellazione € 294,00

Totale costo cancellazione € 2.032,00

FERMO RESTANDO CHE RISULTANO TRASCRITE ANCHE LE SEGUENTI FORMALITA', CHE NON SI POSSONO CANCELLARE CON LA VENDITA ALL'ASTA, DI CUI DI SEGUITO:

-TRASCRIZIONE RP 10487 DEL 15/10/2008; citazione del Tribunale di Pescara del 26/09/2008 rep 17054 con cui si chiede la revoca del l'atto di compravendita del 26/11/2007 a rogito del Notaio Pastore. A favore ' Pregiudizievole non cancellabile con la vendita all'asta

-TRASCRIZIONE RP 7732 DEL 07/08/2009; preliminare di vendita del Notaio Di Pierdomenico del 03/08/2009 rep 28984 con cui la promette in vendita porzioni immobiliari in corso di costruzione. A favore Pregiudizievole non annullabile con la vendita all'asta



-TRASCRIZIONE RP 9229 DEL 02/10/2009; preliminare di vendita del Notaio Pastore del 30/09/2009 rep 94820 con cui la promette in vendita porzioni immobiliari in corso di costruzione. A favore
Pregiudizievole non annullabile con la vendita all'asta

-TRASCRIZIONE RP 10581 DEL 09/11/2009; citazione del Tribunale di Pescara del 06/11/2009 rep 1823, con cui si chiede si accertare e dichiarare invalido per simulazione assoluta l'atto di compravendita del 26/11/2007 a rogito del Notaio Pastore. A favore

Pregiudizievole non cancellabile con la vendita all'asta

*Aggiornamento conservatoria a tutto il 17/01/2023
(Ispezioni Ipotecarie Telematiche_ Servizio di Pubblicità Immobiliare-Pescara).*

L.U./13. Assoggettamento ad IVA della vendita

Il bene è assoggettato ad IVA

L.U./14. Valutazione LOTTO UNICO

Sulla scorta di quanto precedentemente valutato in dettaglio nei paragrafi relativi ai singoli immobili: Part.IIa 1033 Fabb.“I ”/4. – Part.IIa 1042 Fabb “N”/4. – Part.IIa 904/4. – Part.IIa 906/4 e quanto esplicitato precedentemente paragrafo **L.U./9** (applicazione Coeff. Riduz.). Si ritiene di stimare il valore intrinseco del LOTTO UNICO come da tabella riassuntiva di valutazione dei beni stimati:

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie convenzionale	Valore unitario	VALORE COMPLESSIVO	COEFF. RIDUZ.	VALORE LOTTO
	[mq]	[€/mq]	[€]		[€]
Tot. Fabbricato “ I ”	arrotondato		998.900,00		
Tot. Fabbricato “ N ”	arrotondato		753.100,00		
Totale Part.IIa 904	arrotondato		1.400,00		
Totale Part.IIa 906	arrotondato		4.600,00		
Tot. LOTTO UNICO	sommano		1.758.000,00	0,96	1.687.680,00

Valore arrotondato: € 1.688.000,00

(diconsi Euro unmilione eicentoottantottomila/00)

Pescara 24 mar 2023

IL PERITO ESTIMATORE
Dott. Arch. Raffaella Del Nunzio

ASTE GIUDIZIARIE.it
Tribunale di Pescara : FALL. 19/2009 R.F.

ARCHITETTO
Raffaella
DEL NUNZIO
Albo A
29
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E COLLABORATORI
PROVINCIA DI PESCARA

- Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Caparezza
Curatore Dott. G. Di Francesco _ C.T.U.: Dott. Arch. R. Del Nunzio
Pagina 14 di 23

L.U./15. Schema riassuntivo perizia

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare
SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO n. 19/2009 R.F.			
G.D.	DOTT.SSA DOMENICA CAPEZZERA		
Curatore	DOTT. GIULIANO DI FRANCESCO	Recapito	085 4170257
C.T.U	DOTT. ARCH. RAFFAELLA DEL NUNZIO	Recapito	085 4225275
LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 1.688.000,00	Soggetto ad I.V.A. Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Località
SPOLTORE	PE	VIA TRILUSSA / VIA P. LEVI	

Zona:	Centrale	Semicentrale	Periferica	<input checked="" type="checkbox"/>	Isolata	
-------	----------	--------------	------------	-------------------------------------	---------	--

Dati catastali attuali : Comune di Spoltore (PE) Terreni (N.C.T.)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd. Dom.	Redd. Agr.
12	1033	ENTE URBANO	-----	15Are 84Ca	-----	-----
12	1042	ENTE URBANO	-----	15Are 78Ca	-----	-----
12	904a	SEMIN ARBORAT	2	100Are	0.67	0.62
12	904b	VIGNETO	1	173Are	2.68	1.25
12	906a	SEMIN ARBORAT	2	97Are	0.65	0.60
12	906b	VIGNETO	1	780Are	12.09	5.64

Intestatari immobili :

Ditta	Diritti
	Proprietà per 1/1

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie residenziale + superfici pertinenze (autor./corti esclusive)	FABB. "I" MQ 1.729,68 (SUP. CONVENZIONALE) FABB. "N" MQ 1.393,68 (SUP. CONVENZIONALE)	
Anno di costruzione	2004	Non ultimati
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono <input type="checkbox"/> sufficiente <input checked="" type="checkbox"/> Scarso <input type="checkbox"/> pessimo <input type="checkbox"/>
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono <input checked="" type="checkbox"/> sufficiente <input type="checkbox"/> Scarso <input type="checkbox"/> pessimo <input type="checkbox"/>
Impianto elettrico	a norma	Non a norma <input type="checkbox"/> Impianto termico autonomo <input type="checkbox"/> condomin. <input type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	Libero <input checked="" type="checkbox"/>	occupato <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/>
Legge 47/85 e ss.ii.mm.	P.d.C.in Sanatoria richiesta in corso	
Descrizioni qualitative sintetiche aree:		
Superf. Strada di PRG	MQ 273,00	
Superf. edificabile	MQ 877,00	
Stato manutenzione	Incolto	
Altri dati	Gli immobili, sopra puntualmente identificati, facenti parte del Lotto Unico sono costituiti da: - <u>due aree con sovrastanti i Fabbricati " I " ed " N "</u> (part.ile 1033 e 1042), che si sviluppano su più piani fuori terra con relative corti esclusive; entrambi i fabbricati sono parte	

	<p>di un complesso residenziale, attualmente ancora da completare, denominato "Parco dei Gerani" ubicato in zona residenziale di completamento (B1 convenzionata) a valle del Centro storico di Spoltore, accessibile da Via Trilussa proveniente da Via Dante Alighieri (SS 16bis) e successivamente Via P. Levi e Via U. Saba;</p> <p>- due aree libere (part.lla 904-906) anch'esse parte del Complesso Residenziale sopra citato, con accesso da Via Trilussa e da Via Saba; in particolare la part.lla 904 è destinata a strada dal PRG, da realizzare, mentre la part.lla 906 in Zona residenziale di completamento (B1) ha capacità edificatoria è già impegnata per la realizzazione dei suddetti fabbricati "I" ed "N" del complesso immobiliare.</p>
--	---

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

-ISCRIZIONE RP 576 DEL 01/03/2004; mutuo del Notaio Pastore del 27/02/2004 rep 91721 con cui a garanzia della somma di € 3.500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 7.000.000,00 in anni 4 mesi 6. A favore di

costo di cancellazione € 35,00

-ISCRIZIONE RP 1853 DEL 13/05/2009; ruoli esattoriali esecutivi del Concessionario del 29/04/2009 rep 34237 con cui a garanzia della somma di € 72.681,44 si iscrive ipoteca legale di € 145.362,88 a favore Equitalia Pragma Spa cpm sede Pescara.

costo di cancellazione € 821,00

-TRASCRIZIONE RP 9991 DEL 22/10/2009; Verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 01/08/2009 rep 924. A favore Bancapulia Spa con sede San Severo

costo di cancellazione € 294,00

-TRASCRIZIONE RP 12107 DEL 17/12/2009; Verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 01/08/2009 rep 924. A favore

costo di cancellazione € 294,00

-ISCRIZIONE RP 3477 DEL 17/08/2010; decreto ingiuntivo del Tribunale di Ortona del 21/04/2010 rep 23 con cui a garanzia della somma di € 15.755,70 si iscrive ipoteca giudiziale di € 30.000,00. A favore

Costo di cancellazione € 294,00

-TRASCRIZIONE RP 396 del 18/01/2011; Verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 09/11/2010 rep 1405. A favore

Costo di cancellazione € 294,00

Totale costo cancellazione € 2.032,00

FERMO RESTANDO CHE RISULTANO TRASCRITE ANCHE LE SEGUENTI FORMALITA', CHE NON SI POSSONO CANCELLARE CON LA VENDITA ALL'ASTA, DI CUI DI SEGUITO:

-TRASCRIZIONE RP 10487 DEL 15/10/2008; citazione del Tribunale di Pescara del 26/09/2008 rep 17054 con cui si chiede la revoca del l'atto di compravendita del 26/11/2007 a rogito del Notaio Pastore. A favore

Pregiudizievole non cancellabile con la vendita all'asta

-TRASCRIZIONE RP 7732 DEL 07/08/2009; preliminare di vendita del Notaio Di Pierdomenico del 03/08/2009 rep 28984 con cui la Habitat Costruzioni promette in vendita porzioni immobiliari in corso di costruzione. A favore

Pregiudizievole non annullabile con la vendita all'asta

-TRASCRIZIONE RP 9229 DEL 02/10/2009; preliminare di vendita del Notaio Pastore del 30/09/2009 rep 94820 con cui la costruzione. A favore

Pregiudizievole non annullabile con la vendita all'asta

-TRASCRIZIONE RP 10581 DEL 09/11/2009; citazione del Tribunale di Pescara del 06/11/2009 rep 1823, con cui si chiede si accertare e dichiarare invalido per simulazione assoluta l'atto di compravendita del 26/11/2007 a rogito del Notaio Pastore. A favore Fallimento

Pregiudizievole non cancellabile con la vendita all'asta

Pescara, 24 marzo 2023

Il Perito Estimatore

Dott. Arch. Raffaella Del Nunzio



Tribunale di Pescara : FALL. 19/2009 R.F. "

– Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Caparezza

Curatore Dott. G. Di Francesco _ C.T.U.: Dott. Arch. R. Del Nunzio

Pagina 17 di 23

L.U./16. Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO:

Diritti di proprietà per intero di terreni nel Comune di Spoltore (PE) per complessivi 4.215 mq a destinazione urbanistica residenziale con palazzine in corso di costruzione e le aree libere (strada di PRG e Terreno edificabile)

Identificazione catastale:

Catasto Terreni Comune di Spoltore (PE)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd. Dom.	Redd. Agr.
12	1033	ENTE URBANO	-----	15Are 84Ca	-----	-----
12	1042	ENTE URBANO	-----	15Are 78Ca	-----	-----
12	904a	SEMIN ARBORAT	2	100Are	0.67	0.62
12	904b	VIGNETO	1	173Are	2.68	1.25
12	906a	SEMIN ARBORAT	2	97Are	0.65	0.60
12	906b	VIGNETO	1	780Are	12.09	5.64

Confinanti. Salvo altri:

SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 1033	Comune di Spoltore (PE) Via Trilussa, Via Primo Levi, foglio 12 P.Ila 1042 Ente Urbano; P.Ila 424
SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 1042	Comune di Spoltore (PE) Via Primo Levi, foglio 12 P.Ila 1033 Ente Urbano, Sede stradale senza denominazione, P.Ila 427, salvo altri
SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 904	Comune di Spoltore (PE) Via Umberto Saba, foglio 12 P.Ila 906; P.Ila 1013 Ente Urbano, salvo altri
SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 906	Comune di Spoltore (PE) Via Trilussa, foglio 12 P.Ila 424; P.Ila 1013 Ente Urbano, P.Ila 904, P.Ila 1031 Ente Urbano, salvo altri.

Vendita soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta Lotto UNICO : € 1.688.000,00
(diconsi euro unmilione seicentottantottomila/00)

Pescara, 24 gen 2023

Il Perito Estimatore
Dott. Arch. Raffaella Del Nunzio



Tribunale di Pescara : FALL. 19/2009 R.F.

– Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Caparezza

Curatore Dott. G. Di Francesco _ C.T.U.: Dott. Arch. R. Del Nunzio

Pagina 18 di 23

L.U./17. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 19/09 R.F.			
G.D.	DOTT.SSA DOMENICA CAPAREZZA		
Curatore	DOTT. GIULIANO DI FRANCESCO		
C.T.U.	DOTT. ARCH. RAFFAELLA DEL NUNZIO		
Recapito	085 4170257		
	085 4225276		

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 1.688.000,00	Soggetto ad I.V.A.	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
-------	-------	--------------------	----------------	--------------------	----	-------------------------------------	----	--------------------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Località
SPOLTORE	PE	VIA TRILUSSA – VIA P. LEVI	

Zona:	Centrale	Semicentrale	Periferica	<input checked="" type="checkbox"/>	Isolata	<input type="checkbox"/>
-------	----------	--------------	------------	-------------------------------------	---------	--------------------------

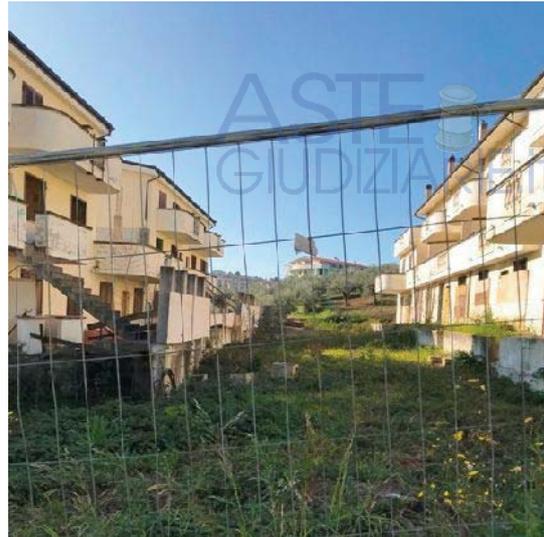
Intestatari immobili: Ditta	Diritti
HABITAT Costruzioni S.r.l. - Chieti	Proprietà per 1/1

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie residenziale + Superf. pertinenze (autor./corti esclusive)	FABB. "I" MQ 1.729,68 (SUP. CONVENZIONALE) FABB. "N" MQ 1.393,68 (SUP. CONVENZIONALE)						
Anno di costruzione	2004 /2007	Non ultimati					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	sufficiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	<input checked="" type="checkbox"/>	sufficiente	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	Non a norma	Impianto termico	autonomo		condomin.	
Stato dell'immobile	Libero	<input checked="" type="checkbox"/>	occupato	Altro			
Legge 47/85 e ss.ii.mm.	P.d.C. in Sanatoria richiesta in corso						
Descrizioni qualitative sintetiche aree:							
Superf. Con Dest. Strada PRG	MQ 273,00						
Superf. edificabile	MQ 877,00						
Stato manutenzione	Incolto						
Altri dati	Gli immobili, sopra puntualmente identificati, facenti parte del Lotto sono costituiti da: - due aree con sovrastanti fabbricati " I " ed " N " (part.lla 1033 e 1042), che si sviluppano su più piani fuori terra con relative corti esclusive; entrambi i fabbricati sono parte di un complesso residenziale, attualmente ancora da completare, denominato "Parco dei Gerani" ubicato in zona residenziale di completamento (B1 convenzionata) a valle del Centro storico di Spoltore, accessibile da Via Trilussa proveniente da Via Dante Alighieri (SS 16bis) e successivamente Via Levi e Via Saba; - due aree libere (part.lla 904-906) anch'esse parte del Complesso Residenziale sopra citato, con accesso da Via Trilussa e da Via Saba; in particolare la part.lla 904 è destinata a strada dal PRG (da realizzare), mentre la part.lla 906 ricade in zona residenziale di completamento (B1) la cui capacità edificatoria è già impegnata per la realizzazione dei suddetti fabbricati "I" ed "N" del complesso immobiliare.						



Fabbricato "I" Via Trilussa _da Ovest



Fabbricati "I" e "N" Corte da Via P.Levi _Nord-Est



Fabbricato "N" Strada non realizzata _da Est



Fabbricati "N" e "I" _da Sud

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ _ LOTTO UNICO

Definizione:

Quota di 1/1 di: degli immobili facenti parte del Lotto Unico (Part.IIe 1033 e 1042) con sovrastanti fabbricati, (Part.IIe 904 e 906) aree libere, come avanti descritti, ricompresi nel complesso residenziale denominato "Parco dei Gerani" sito in Via Trilussa.

FABBRICATO "I" Part.IIa 1033: l'immobile, è costituito da una area con sovrastante fabbricato che si sviluppa su cinque piani (compreso interrato, seminterrato e sottotetto) nelle dimensioni di ml 38,30 x

ml 12,00 x H ml 7,50 fuori terra; è costituito da n°12 abitazioni con ingresso autonomo (4 su un piano e 8 su due piani) per complessivi mq 912,00 lordi convenzionali ripartiti come da planimetrie di progetto, con relative superfici pertinenziali (balconi e terrazzi mq 80,89 (1/3 esistente) - cantine e locali di sgombero mq 363,80 (1/2 esistente) - aree libere mq 99,60 (1/10 esistente) per complessivi mq 544,29 convenzionali, oltre a ripostigli, autorimesse e relative aree di manovra per complessivi mq.235,54 convenzionali (0,50 dell'esistente); inoltre, al piano terra si sviluppa una corte recintata con accesso comune ai due fabbricati (mq 523,26), di cui ricadente nell'area di competenza catastale (Part.IIa 1033) del fabbricato "I", complessivi mq 37,85 convenzionali (1/10 dell'esistente)

FABBRICATO "N" Part.IIa 1042: l'immobile, è costituito da una area con sovrastante fabbricato che si sviluppa su cinque piani (compreso interrato e sottotetto) nelle dimensioni di ml 38,30 x ml 12,00 x H ml 7,50 fuori terra; è costituito da n°14 abitazioni con ingresso autonomo (10 su un piano e 4 su due piani) per complessivi mq 761,83 lordi convenzionali ripartiti come da planimetrie di progetto, con relative superfici pertinenziali (balconi, terrazzi e lastrici mq 164,13 (1/3 esistente) - cantine e locali di sgombero mq 245,90 (1/2 esistente) - aree libere mq 89,14 (1/10 esistente) per complessivi mq 499,17 convenzionali, oltre ad autorimessa (non suddivisa) e relative aree di manovra per complessivi mq. 121,79 convenzionali (1/5 dell'esistente); inoltre, al piano terra si sviluppa una corte recintata con accesso comune ai due fabbricati (mq 523,26), di cui ricadente nell'area di competenza catastale (Part.IIa 1042) del fabbricato "N", complessivi mq 14,47 convenzionali (1/10 dell'esistente).

I Fabbricati "I" ed "N" costruiti dal 2004 al 2007 sono in scarso stato di manutenzione.

Sono da completare gli impianti, rivestimenti interni, finiture esterne (balaustre rivestimento scale).

Regolarità amministrativa: da definire Richiesta di Variante in Sanatoria al Permesso di Costruire n.84/04, con Versamento degli Oneri Concessori a Sanatoria propedeutici al rilascio del P.d.C. in Sanatoria in richiesta, e al completamento degli interventi.

TERRENO part.IIa 904: area libera destinata nel PRG a strada di progetto ex novo, allo stato attuale si presenta come terreno agricolo non recintato, non coltivato (semiabbandono). Il terreno ha una superficie complessiva di mq.273,00.

Detta superficie di terreno sarà soggetta ad acquisizione da parte del Comune qualora lo stesso decidesse di realizzare la strada di Piano in prosecuzione di via U. Saba

TERRENO part.IIa 906: area libera destinata nel PRG a zona B1 (Residenziale di Completamento) il terreno è quindi "edificabile" ma risulta già stato impegnato (P.d.C. 84/2004 e successiva Richiesta di Variante in Sanatoria) per la realizzazione volumetrica dei Fabbricati "I" ed "N". Il terreno ha una superficie complessiva di mq.877,00, allo stato attuale si presenta come terreno agricolo non recintato e non coltivato (semiabbandono).

Identificazione catastale:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - Comune di SPOLTORE (PE) - CATASTO TERRENI:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd. Dom.	Redd. Agr.
12	1033	ENTE URBANO	-----	15Are 84Ca	-----	-----
12	1042	ENTE URBANO	-----	15Are 78Ca	-----	-----
12	904a	SEMIN ARBORAT	2	100Are	0.67	0.62
12	904b	VIGNETO	1	173Are	2.68	1.25
12	906a	SEMIN ARBORAT	2	97Are	0.65	0.60
12	906b	VIGNETO	1	780Are	12.09	5.64

Confinanti. Salvo altri:

SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 1033	Comune di Spoltore (PE) Via Trilussa, Via Primo Levi, foglio 12 P.Ila 1042 Ente Urbano; P.Ila 424
SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 1042	Comune di Spoltore (PE) Via Primo Levi, foglio 12 P.Ila 1033 Ente Urbano, Sede stradale senza denominazione, P.Ila 427, salvo altri
SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 904	Comune di Spoltore (PE) Via Umberto Saba, foglio 12 P.Ila 906; P.Ila 1013 Ente Urbano, salvo altri
SPOLTORE (PE) CT FG. 12 P.LLA 906	Comune di Spoltore (PE) Via Trilussa, foglio 12 P.Ila 424; P.Ila 1013 Ente Urbano, P.Ila 904, P.Ila 1031 Ente Urbano, salvo altri.

Il Bene Immobile oggetto di stima è soggetto ad I.V.A.

Prezzo base d'asta Lotto Unico : € 1.688,000,00
(diconsi euro *unmilionesecentottantottomila/00*)

Pescara, 24 gen 2023

Il Perito Estimatore

Dott. Arch. Raffaella Del Nunzio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Tribunale di Pescara : FALL. 19/2009 R.F.

– Giudice Delegato Dott.ssa Domenica Caparezza
Curatore Dott. G. Di Francesco _ C.T.U.: Dott. Arch. R. Del Nunzio
Pagina 22 di 23

L.U./18. Allegati:

SPOLTORE (PE) _ Via Trilussa – Complesso residenziale LOTTO UNICO	
Allegato n° 1:	Mappa catastale - scala 1:2000, Fg.12 P.Ile 904-906 1033 – 1042
Allegato n° 2:	Tav3_VT_PRG-Zonizzazione-Spoltole Capoluogo
Allegato n° 3:	Via Trilussa Spoltole- foto aerea -Google maps
Allegato n° 4:	Visura storica F 12 Part.IIa n. 904 Spoltole
Allegato n° 5:	Visura storica F 12 Part.IIa n. 906 Spoltole
Allegato n° 6:	Visura storica F 12 Part.IIa n. 1033 Spoltole
Allegato n° 7:	Visura storica F 12 Part.IIa n. 1042 Spoltole
Allegato n° 8:	Comunicazione Ravvio Rilascio PDC Sanatoria
Allegato n° 9:	Comunicazione Integrazione Sanatoria fabbricati “I” e “N”
Allegato n° 10	OMI Spoltole Via Trilussa
Allegato n° 11:	Stralcio Tavole Progetto Richiesta Sanatoria
Allegato n° 12:	Documentazione fotografica da n. 1 a n. 26_LOTTO UNICO
Allegato n° 13:	Visure Conservatoria immobili oggetto di stima al 17 1 2023

La sottoscritta ritenendo di aver assolto all’incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, 24 MARZO 2023

IL PERITO ESTIMATORE
DOTT. ARCH. RAFFAELLA DEL NUNZIO

