

Relazione di Consulenza Tecnica Stragiudiziale 2023

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti, con studio in Milano Via Carlo De Angeli n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, è stato incaricato dalla , con studio in Milano Via Meravigli 7, di procedere alla stima riferita alla data attuale delle quote degli immobili a lui intestati e precisamente:

- 1) Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro (quota 100%);
- 2) N. 1 negozio e magazzino nel Comune di Pescara in Viale De Amicis (quota 100%);
- 3) n. 4 posti auto nel Comune di Pescara in Via Brunelleschi Viale De Amicis (quota di 3/12);
- 4) Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di 1/2).
- 5) Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di 9/30).
- 6) Villa nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc (quota di 39/90);
- 7) Terreno nel Comune di Tocco da Casauria - (quota di 24/90);

In data 16 marzo 2022 lo scrivente procedeva con l'asseverazione della perizia presso il Tribunale di Milano.

Per un mero errore formale, la sopra richiamata perizia non riportava la quota di 9/27 di proprietà de

di alcuni appezzamenti di terreno, che circondano la proprietà indicata al punto 1); gli stessi, nei capitoli successivi verranno indicati nel lotto 1) unitamente ai fabbricati. Inoltre si integra la precedente perizia con la stima di un appezzamento di terreno (in quota di 1/3 di proprietà di

) sito nel Comune di Bolognano (lotto 8 della presente perizia).

Situazione catastale

- 1) Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro (beni in proprietà al 100%) e quota di 9/27 di terreni agricoli;

Fabbricati

- fg. 15, mapp. 227, sub. 3, cat. A/7, cl. 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 108, Via Selva Del Moro, n. 26, piano S1, R.C.€ 440,28;

- fg. 15, mapp. 227, sub. 4, cat. A/7, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 66, Via Selva Del Moro, n. 26, piano T, R.C.€ 334,41;

- fg. 15, mapp. 227, sub. 5, cat. A/7, cl. 1, consistenza 18 vani, superficie catastale mq 450, Via Selva Del Moro, n. 26, piano T-1-2-S1, R.C.€ 2.045,17;

- fg. 15, mapp. 227, sub. 1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 102, superficie catastale mq 119, Via Selva Del Moro, n. 26, piano S1, R.C.€ 347,68;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 561, 226, 115, 228, 111, 228 ed ancora ragione al mapp. 561.

Terreni (quota di 9/27 di proprietà di)

- fg. 15, mapp. 111, uliveto, cl. 2, mq. 8.840, RD€ 61,63, RA€ 36,52

- fg. 15, mapp. 115, uliveto, cl. 2, mq. 3.870, RD€ 26,98, RA€ 15,99

- fg. 15, mapp. 276, uliveto, cl. 2, mq. 3.140, RD€ 21,89, RA€ 12,97

- fg. 15, mapp. 335, area rurale, mq. 290

- fg. 15, mapp. 362, uliveto, cl. 2, mq. 100, RD€ 0,70, RA€ 0,41

- fg. 15, mapp. 365, uliveto, cl. 2, mq. 877, RD€ 6,11, RA€ 3,62

- fg. 15, mapp. 387, seminativo, cl. 2, mq. 5.207, RD€ 32,27, RA€ 20,17

- fg. 15, mapp. 389, vigneto, cl. 1, mq. 1.989, RD€ 31,84, RA€ 14,38

- fg. 15, mapp. 392, uliveto, cl. 2, mq. 414, RD€ 2,89, RA€ 1,71

- fg. 15, mapp. 561, uliveto, cl. 2, mq. 39.195, RD€ 273,27, RA€ 161,94

- fg. 15, mapp. 358, semin. Arbor, cl. 2, mq. 260, RD€ 1,81, RA€ 1,48



2) N. 1 negozio e n. 1 magazzino nel Comune di Pescara in Viale De Amicis (beni in proprietà per la quota del 100%);

- Magazzino - fg. 15, mapp. 136, sub. 12, Z.C. 1, cl. 8, consistenza mq 31, superficie catastale mq 33, P.zza Michele Muzii, piano Terreno, R.C. 480,31.

- Negozio - fg. 15, mapp. 136, sub. 13, Z.C. 1, cl. 9, consistenza mq 20, superficie catastale mq 23, Viale Edmondo De Amicis, piano Terreno, R.C. 646,60.

Coerenze in corpo ed in contorno: Via De Amicis, Piazza Michele Muzii, altra u.i. ai mappali 137 e 138 Via Cesare Battisti ed ancora Via De Amicis.

3) N. 4 posti auto scoperti nel Comune di Pescara Via Brunelleschi (beni in proprietà per la quota di 3/12);

- Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 131, sub. 14, Z.C. 1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 12, Via Brunelleschi, snc, piano terreno, R.C.€ 26,03.

Coerenze in corpo ed in contorno: passaggio comune, altra u.i. al sub. 15, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. ed ancora passaggio comune.

- Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 131, sub. 15, Z.C. 1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 12, Via Brunelleschi, snc, piano terreno, R.C.€ 26,03.

Coerenze in corpo ed in contorno: passaggio comune, altra u.i. al sub. 16, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 14 ed ancora passaggio comune.

- Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 131, sub. 16, Z.C. 1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 12, Via Brunelleschi, snc, piano terreno, R.C.€ 26,03.

Coerenze in corpo ed in contorno: passaggio comune, altra u.i. al sub. 17, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 15 ed ancora passaggio comune.

- Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 131, sub. 17, Z.C. 1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 12, Via Brunelleschi, snc, piano terreno, R.C.€ 26,03.

Coerenze in corpo ed in contorno: passaggio comune, Via Brunelleschi, altra u.i. al sub. 130, altra u.i. al sub. 16 ed ancora passaggio comune.

4) Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria (quota di ½)

- fg. 1, mapp. 164, seminativo, cl. 1, superficie mq 120, R.D.€ 0,43, R.A.€ 0,46

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

- fg. 1, mapp. 229, semin arbor, cl. 2, superficie mq 1.500, R.D.€ 3,87, R.A.€ 6,58

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

- fg. 1, mapp. 255, seminativo, cl. 2, superficie mq 140, R.D.€ 0,36, R.A.€ 0,47

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

- fg. 1, mapp. 390, semin arbor, cl. 2, superficie mq 550, R.D.€ 1,42, R.A.€ 2,41

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

- fg. 3, mapp. 655, vigneto, cl. 2, superficie mq 507, R.D.€ 5,37, R.A.€ 3,40

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

- fg. 3, mapp. 656, vigneto, cl. 2, superficie mq 200, R.D.€ 2,12, R.A.€ 1,34

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

- fg. 4, mapp. 135, semin arbor, cl. 3, superficie mq 860, R.D.€ 1,78, R.A.€ 3,33

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

- fg. 4, mapp. 306, semin arbor, cl. 3, superficie mq 1.110, R.D.€ 2,29, R.A.€ 4,30

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



5) Terreni nel Comune di Tocco da Casauria in proprietà per la quota di 9/30

- fg. 4, mapp. 133, semin arbor, cl. 3, superficie mq 2.170, R.D.€ 4,48, R.A.€ 8,41

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

- fg. 4, mapp. 302, semin arbor, cl. 5, superficie mq 1.170, R.D.€ 1,15, R.A.€ 3,63

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

6) Villa nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc (quota di 39/90);

- fg. 7, mapp. 1889, cat. A/3, cl. 3, consistenza 12,5 vani, superficie catastale mq 362, Contrada Fonte Castello, snc piani T-1-2, R.C.€ 742,41.

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

7) Terreno nel Comune di Tocco da Casauria - (quota di 24/90);

- fg. 7, mapp. 95, semin irr arb, cl. 5, superficie mq 485, R.D.€ 2,88, R.A.€ 2,76

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 1339, strada su tre lati ed ancora ragione al mapp. 1339.

8) Terreno agricolo nel Comune di Bolognano (quota 1/3)

- fg. 5, mapp. 119, vigneto, cl. 3, superficie mq 2.810, R.D.€ 19,59, R.A.€ 7,98

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

Ispezione ipotecaria

Dalle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara, sono emerse le seguenti formalità a carico

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione contro del 05/07/1982 - Registro Particolare 4002 Registro Generale 4880 - atto tra vivi – compravendita - soggetto venditore
2. annotazione contro del 28/01/1989 - Registro Particolare 95 Registro Generale 1252 - Pubblico ufficiale Intendenza Di Finanza Repertorio 28596 del 11/01/1989 - annotazione a iscrizione - cancellazione totale
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 391 del 1980
3. annotazione contro del 28/01/1989 - Registro Particolare 96 Registro Generale 1253 - Pubblico ufficiale Intendenza Di Finanza Repertorio 28596 del 11/01/1989 - annotazione a iscrizione - cancellazione totale
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 401 del 1981
4. trascrizione a favore e contro del 29/11/1989 - Registro Particolare 8554 Registro Generale 11682 - Pubblico ufficiale D'ambrosio Nicola Repertorio 201584 del 18/11/1989 - atto tra vivi – divisione - Immobili siti in Tocco Da Casauria(PE)
5. trascrizione a favore del 14/03/1995 - Registro Particolare 1935 Registro Generale 2734 - Pubblico ufficiale Amicarelli Barbara Repertorio 11210 del 02/03/1995 - atto tra vivi – compravendita - immobili siti in Pescara(PE) - soggetto acquirente

6. trascrizione a favore del 29/06/1995 - Registro Particolare 4641 Registro Generale 6611 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 108537 del 28/06/1995 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Città Sant'Angelo(PE) - soggetto acquirente

7. iscrizione contro del 29/06/1995 - Registro Particolare 1001 Registro Generale 6612 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 108538 del 28/06/1995 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito - Immobili siti in Città Sant'Angelo(PE) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 496 del 09/04/2002 (cancellazione totale)

8. trascrizione contro del 28/07/1995 - Registro Particolare 5425 Registro Generale 7732 - Pubblico ufficiale Amicarelli Barbara Repertorio 11582 del 18/07/1995 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

9. trascrizione contro del 28/07/1995 - Registro Particolare 5426 Registro Generale 7733 - Pubblico ufficiale Amicarelli Barbara Repertorio 11583 del 18/07/1995 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

10. trascrizione a favore e contro del 08/05/1997 - Registro Particolare 3549 Registro Generale 4838 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 115429 del 17/04/1997 - atto tra vivi – divisione - Immobili siti in Pescara(PE)

11. trascrizione a favore del 08/05/1997 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 4839 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 115429 del 17/04/1997 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Immobili siti in Pescara(PE)

12. trascrizione contro del 27/06/1997 - Registro Particolare 4627 Registro Generale 6475 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 115827 del 09/06/1997 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

13. trascrizione a favore del 05/08/1997 - Registro Particolare 5611 Registro Generale 7850 - Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 3/499 del 15/07/1997 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Immobili siti in Pescara(PE)



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.

14. trascrizione a favore del 07/04/1998 - Registro Particolare 2476 Registro Generale 3365 - Pubblico Ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 118589 del 06/04/1998 - atto tra vivi - preliminare di vendita Immobili siti in Pescara(PE)

15. trascrizione a favore del 27/05/1998 - Registro Particolare 3803 Registro Generale 5254 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 119029 del 26/05/1998 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto acquirente

16. iscrizione contro del 28/05/1998 - Registro Particolare 819 Registro Generale 5261 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 119031 del 26/05/1998 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1037 del 12/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/1999.

Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

17. trascrizione contro del 25/09/1998 - Registro Particolare 6801 Registro Generale 9651 - Pubblico ufficiale Russo Maria Via Repertorio 82163 del 31/08/1998 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

18. trascrizione contro del 25/09/1998 - Registro Particolare 6802 Registro Generale 9652 - Pubblico ufficiale Russo Maria Repertorio 82164 del 31/08/1998 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

19. trascrizione contro del 14/10/1998 - Registro Particolare 7404 Registro Generale 10496 – Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 120192 del 22/09/1998 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

20. iscrizione contro del 19/12/1998 - Registro Particolare 2430 Registro Generale 13480 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 121049 del 17/12/1998 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 348 del 15/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/02/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 25/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
21. trascrizione contro del 19/01/1999 - Registro Particolare 387 Registro Generale 523 - Pubblico ufficiale
Dott. Andrea Pastore Repertorio 87703 del 30/12/1998 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in
Pescara(PE) - soggetto venditore
22. trascrizione a favore e contro del 30/04/1999 - Registro Particolare 3066 Registro Generale 4729 - Pubblico
ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 122804 del 10/04/1999 - atto tra vivi - permuta
Immobili siti in Città Sant'Angelo(PE)
23. trascrizione a favore e contro del 30/04/1999 - Registro Particolare 3067 Registro Generale 4730 - Pubblico
ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 122804 del 10/04/1999 - atto tra vivi – permuta Immobili siti in
Città Sant'angelo(PE)
24. trascrizione contro del 30/04/1999 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 4731 - Pubblico ufficiale
Mastroberardino Antonio Repertorio 122804 del 10/04/1999 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo
gratuito - Immobili siti in Città Sant'Angelo(PE)
25. trascrizione contro del 20/12/1999 - Registro Particolare 10100 Registro Generale 15522 - Pubblico
ufficiale De Rosa Teresa Repertorio 8239 del 29/11/1999 - atto tra vivi – compravendita immobili siti in Tocco
Da Casauria(PE) - soggetto venditore
26. trascrizione contro del 30/01/2001 - Registro Particolare 894 Registro Generale 1211 - Pubblico ufficiale
Dr. Pasquale Rozzi Repertorio 176961 del 25/01/2001 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in
Pescara(PE) - soggetto venditore
27. trascrizione a favore del 02/07/2001 - Registro Particolare 5206 Registro Generale 7665 - Pubblico
ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 33/559 del 23/11/1999 - atto per causa di morte - certificato di
denunciata successione - Immobili siti in Tocco Da Casauria(PE)



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

X

28. iscrizione contro del 11/12/2001 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 15517 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 135585 del 10/12/2001 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Immobili siti in Città Sant'Angelo(PE) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 495 del 09/04/2002 (quietanza e conferma)

2. Comunicazione n. 1098 del 14/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2010. Cancellazione totale eseguita in data 17/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

29. trascrizione contro del 15/12/2004 - Registro Particolare 14291 Registro Generale 20981 - Pubblico ufficiale Amministrazione Provinciale Di Pescara Repertorio 7853 del 30/11/2004 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Tocco Da Casauria(PE) - soggetto venditore

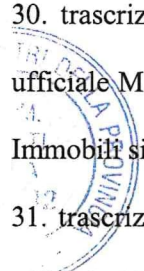
30. trascrizione contro del 26/10/2005 - Registro Particolare 10659 Registro Generale 17867 - Pubblico ufficiale Mastroberardino Antonio Repertorio 155911/34342 del 01/10/2005 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Pescara(PE) - soggetto venditore

31. trascrizione a favore del 25/11/2005 - Registro Particolare 11782 Registro Generale 19690 - Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 77/26 del 18/07/2005 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Immobili siti in Pescara(PE), Tocco Da Casauria(PE)

32. trascrizione a favore del 17/11/2006 - Registro Particolare 15409 Registro Generale 24846 - Pubblico Ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 86/34 del 03/02/2006 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Immobili siti in Tocco Da Casauria(PE)

33. iscrizione contro del 21/04/2010 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 6799 - Pubblico ufficiale Amicarelli Barbara Repertorio 30794/10939 del 20/04/2010 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Città Sant'Angelo(PE) - soggetto debitore

34. trascrizione a favore e contro del 18/05/2010 - Registro Particolare 4970 Registro Generale 8509 - Pubblico ufficiale Amicarelli Barbara Repertorio 30862/10987 del 17/05/2010 - atto tra vivi - divisione - Immobili siti in Pescara(PE)



35. iscrizione contro del 19/05/2010 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 8559 - Pubblico ufficiale Amicarelli Barbara Repertorio 30863/10988 del 17/05/2010 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Immobili siti in Pescara(PE), Tocco Da Casauria(PE) - soggetto debitore

36. trascrizione contro del 10/11/2010 - Registro Particolare 10971 Registro Generale 18991 - Pubblico ufficiale Quartuccio Donatella Repertorio 45790/15138 del 11/10/2010 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Tocco Da Casauria(PE) - soggetto venditore

37. trascrizione contro del 10/11/2010 - Registro Particolare 10972 Registro Generale 18992 - Pubblico ufficiale Quartuccio Donatella Repertorio 45790/15138 del 11/10/2010 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Tocco Da Casauria (PE) - soggetto venditore

38. trascrizione contro del 27/04/2011 - Registro Particolare 4008 Registro Generale 6515 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Pescara Repertorio 4378/1 del 12/04/2011 - atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo - Immobili siti in Bolognano (PE), Città Sant'angelo (PE), Pescara(PE), Tocco Da Casauria (PE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 967 del 09/06/2014 (cancellazione)

39. trascrizione contro del 11/11/2013 - Registro Particolare 9955 Registro Generale 13886 - Pubblico ufficiale Ministero Sviluppo Economico Repertorio 175 del 23/09/2013 - atto amministrativo - servitu coattiva di elettrodotto - Immobili siti in Tocco Da Casauria (PE)

40. iscrizione contro del 30/08/2018 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 11531 - Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio 1193/8318 del 30/08/2018 - ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo - Immobili siti in Città Sant'Angelo (PE), Pescara(PE), Tocco Da Casauria (PE) - soggetto debitore

Situazione comunale

1) Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro e quota di 1/3 di terreni agricoli;

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Città Sant'Angelo ufficio tecnico risultano le seguenti autorizzazioni urbanistiche (ultime preesistenze) che legittimano i piani del fabbricato:

1) Concessione edilizia in sanatoria n. 831/1986, che legittima il piano primo;



2) Concessione edilizia n. 482/1991 (cambio di destinazione d'uso) piano seminterrato;

3) D.I.A. del 17/01/1996 prot. 599 (diversa distribuzione spazi interni) piano terra;

E' stata consegnata dichiarazione asseverata da parte del Geom. Giuseppe Gatto iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n. 964 (Giuseppe.gatto@geopec.it) di conformità edilizia e catastale rispetto allo stato dei luoghi

2) N. 1 negozio e n. 1 magazzino nel Comune di Pescara in Viale De Amicis;

L'immobile fa parte di un condominio, risulta essere stato edificato nel 1957 non sono state apportate modifiche all'immobile da quella data, è stata consegnata dichiarazione asseverata da parte del Geom. Giuseppe Gatto iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Pescara al n. 964 (Giuseppe.gatto@geopec.it) di conformità edilizia e catastale rispetto allo stato dei luoghi

3) N. 4 posti auto scoperti nel Comune di Pescara in Via Brunelleschi;

Trattasi di posti auto esterni provenienti da un frazionamento catastale, non vi sono provvedimenti autorizzativi comunali per dette unità.

4) Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria.

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

- fg. 1, mapp. 164 – per mq 95 Zona Agricola Fluviale “A”- Sottoambito “A1” “tutela integrale art. 23.2; il resto a Zona Agricola Ambito Fluviale “A” – Sottoambito “A2” tutela integrate art. 23.2 con vincolo di scarpata del PAI;

- fg. 1, mappali 229-390 – Zona “D2” industriale ed artigianale Madonna degli Angeli art. 20.2 delle N.T.A. ed in parte con rispetto Canale ENEL;

- fg. 1, mapp. 255 – Zona Agricola Ambito Fluviale “A” – sottoambito “A1” tutela integrale art. 23.2, in parte Vincolo di Scarpata del PAI;

- fg. 3, mapp. 655 - Zona D1, Artigianale Industriale Zona Francoli e Rovetone, art. 20 delle N.T.A.

- fg. 3, mapp. 656 - Strada Comunale;

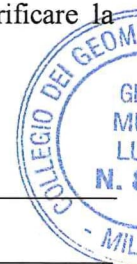
- fg. 4, mappali 135-306-133-302 – Zona “E” - ambito montano “B3” – sottoambito “B3.1 – Zona Produttiva di rispetto ambientale – Area residua con valori percettivi e ambientali medi – Art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

- fg. 7, mapp. 95 – Zona “E” - ambito montano “B3” – sottoambito “B3.1 – Zona Produttiva di rispetto ambientale – Area residua con valori percettivi e ambientali medi – Art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G.C.; Zona P3 del PAI.

5) Villa nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc -

Dall’accesso atti presso l’ufficio tecnico del Comune non risultano documentazioni urbanistiche riferite all’immobile, come da documento firmato dal Tecnico Geom. Crucitti.

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



Descrizione tecnica

Consistenza

rif	ubicazione	destinazione	piano	sup. mq
1	Città Sant'Angelo Via Selva Del Moro	Villa	T-1-2-S1	120
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 5			
	Piano terreno			232
	Piano primo			130
	Piano S1			80
	Terrazzi p. T-1-2			72
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 4	abitazione	T	72
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 3	taverna	S1	104
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 1	box	S1	119
Trattasi di una villa edificata nel 1987 con tipologia strutturale in c.a. gettato in opera, fondazioni continue e muri in blocchetti in cls vibro compresso, intonacati ed tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei sanitari, il tetto di copertura è a doppia falda con tegole di tipo a canale. La zona è caratterizzata da ville uni famigliari in un contesto di particolare interesse turistico.				
	Terreni agricoli (quota di 9/27 di proprietà)			
	fg. 15 mapp. 111			8.840
	fg. 15 mapp. 115			3.870
	fg. 15 mapp. 276			3.140



	fg. 15 mapp. 335			290
	fg. 15 mapp. 362			100
	fg. 15 mapp. 365			877
	fg. 15 mapp. 387			5.207
	fg. 15 mapp. 389			1.989
	fg. 15 mapp. 392			414
	fg. 15 mapp. 561			39.195
	fg. 15 mapp. 358			260
2	Negozi e magazzino in Pescara Via De Amicis			
	Negozi - fg. 15, mapp. 136, sub. 13		T	23
	Magazzino - fg. 15, mapp. 136, sub. 12			31
Trattasi di un negozio e di un magazzino in un contesto condominiale, l'edificio risale alla fine degli anni 60', tipologia strutturale tradizionale in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele e fondazioni continue in c.a., le facciate sono rivestite fino all'imposta del primo piano in marmo e la restante intonacata al civile e tinteggiata, le pareti perimetrali sono in mattoni forati a cassa vuota con interposta camera d'aria. Scale in c.a. gettato in opera, condizioni discrete.				
3	Posti auto in Pescara Via Brunelleschi			
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 14			12
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 15			12
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 16			12
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 17			12
4 - 5	Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria			
	fg. 1, mapp. 164			120
	fg. 1, mapp. 229			1.500
	fg. 1, mapp. 255			140
	fg. 1, mapp. 390			550
	fg. 3, mapp. 655			507
	fg. 3, mapp. 656			200
	fg. 4, mapp. 135			860
	fg. 4, mapp. 306			1.110
	fg. 4, mapp. 133			2.170
	fg. 4, mapp. 302			1.170
6	villa nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc			
	fg. 7, mapp. 1889 - cat. A/3	abitazione	T	214
			1°	166
			2° sottot.	144
	Corte esclusiva			166
Trattasi di una villa con tipologia strutturale in c.a. gettato in opera, fondazioni continue e muri in blocchetti in cls vibro compresso, intonacati ed tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei sanitari, il tetto di copertura è a doppia falda con tegole di tipo a canale.				
7	Terreno nel Comune di Tocco da Casauria			
	fg. 7, mapp. 95			485

8	Terreno agricolo nel Comune di Bolognano		
	Fg. 5 mapp. 119		2.810

Criteria si stima

Il presupposto della presente stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di alcuni immobili ubicati nei Comuni di **Città di Sant'Angelo, Pescara, Bolognano e Tocco da Casauria** per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – fabbricati
- Destinazione – per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - .balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
 - .cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita; per i terreni la destinazione urbanistica identifica in modo diretto la potenzialità commerciale, nella fattispecie le destinazioni urbanistiche di riferimento sono le seguenti:
 - Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.



- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l’attuale situazione dell’immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l’ammontare del reddito netto/lordo annuo; nel caso di terreni condotti da coltivatori diretti si dovrà quantificare l’indennità calcolata dai sindacati di categoria che in molti casi è superiore al valore venale.
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all’attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l’applicazione del valore di mercato.

Detto metodo tratta l’analisi di beni simili in funzione della domanda e dell’offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il “più probabile valore” che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato

immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

1) Villa ubicata nel Comune di Città Sant'Angelo, Via Selva del Moro (beni in proprietà al 100%) e quota di 9/27 di terreni agricoli;

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio 1° semestre 2021

Città Sant'Angelo




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: PESCARA
 Comune: CITTA' SANT'ANGELO
 Fascia/zona: Centrale/- ZONE PERIFERICHE E DI ESPANSIONE
 Codice zona: B2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per
 annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	930	L	2,6	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	880	1250	L	3,5	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	830	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	510	750	L	2,3	3,1	L
Ville e Villini	Normale	860	1200	L	3,7	5	L





Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Tempocasa

Terratetto unifamiliare Vico M Castagna 3, Città Sant'Angelo - Proponiamo in vendita, a due passi da tutti i principali servizi, come banca, poste, bar e piccoli supermercati, e nel cuore del borgo di Città Sant'Angelo, una soluzione indipendente di ampia metratura, così composta: Al piano terra troviamo una comoda taverna, riportabile al mattone antico e tipico di un tempo, ma di comoda metratura, perfetta per scooter e biciclette. Al piano primo troviamo la zona giorno, composta da cucina/sala da pranzo di ampia metratura, soggiorno separato con balcone che affaccia nella via e uno studio, utilizzabile anche come camera per gli ospiti.

X

Salendo nella scala che ci accompagna nella zona notte troviamo le tre camere, di cui tutte matrimoniali (e di cui una con balcone) e il bagno, di comoda metratura e prima dello stesso un comodo disimpegno, riutilizzabile come ambiente jolly.

Prezzo richiesto Euro 59.000,00, superficie mq 143 (**pari ad € al mq. 410,00.**)

2) Agenzia Capodicasa Immobiliare

Terratetto unifamiliare Vico Primo San Bernardo, Città Sant'Angelo - La struttura unifamiliare dell'immobile è data dall' accorpamento di due unità abitative costruite a metà del 1800 unite e restaurate. L'immobile ha una superficie di 296 mq commerciali, 240 mq interni ed affaccia verso l'antico casale del Barone Coppa ad oggi non abitato. La casa al piano terra ha una grande taverna con bagno ripostiglio e locale tecnico, al piano primo troviamo un'ampia cucina con soggiorno separato una stanza ed un bagno, sull'ultimo piano ci sono ulteriori tre stanze e bagno. All'ingresso c'è una suggestiva corte privata pavimentata che rende la costruzione staccata dal borgo interno e le da riservatezza.

Prezzo richiesto Euro 296.000,00, superficie mq 295 (**pari ad € al mq. 1.000,00.**)

3) Agenzia Spazio Real Estate

Villa unifamiliare via dell'Annunziata 30, Città Sant'Angelo - Città Sant'Angelo, via dell'Annunziata, Casa singola con ampia corte privata; L'immobile, disposto su due livelli, è composto al piano terra da una cucina, uno studio e ampio garage con ripostiglio annesso; Al piano superiore, accessibile sia internamente che esternamente, troviamo un tinello con camino, cucina abitabile, soggiorno con balcone, 2 comode camere matrimoniali, ed un bagno; Locale sottotetto accessibile esternamente da rifinire; Completa la proprietà un'ampia corte perimetrale, un terrazzo panoramico e un ripostiglio esterno. Prezzo richiesto Euro 119.000,00, superficie mq 155 (**pari ad € al mq. 767,00.**)

Per quanto concerne la stima della quota dei terreni agricoli in Città Sant'Angelo, si sono presi a riferimento gli ultimi valori pubblicati dalla Commissione espropri dell'Agenzia delle Entrate nel 2019, che indica per i terreni a destinazione seminativo un importo di €/ettaro 28.740 pari ad €/mq. 2,87).

Nel caso di specie, trattandosi di terreni a destinazione promiscua, si ritiene di applicare un prezzo medio di €/ettaro 18.000; tale riduzione sconta anche il fatto che trattasi della stima di una quota e non dell'intero; l'eventuale cessione degli stessi infatti è condizionata dalla disponibilità degli altri quotisti a rilevare, senza dover procedere all'atto di divisione, della predetta quota.

2) N. 1 negozio e posti auto nel Comune di Pescara in Viale De Amicis;

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio 1° semestre 2021



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: PESCARA
 Comune: PESCARA
 Fascia/zona: Centrale/- TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	1050	2100	L	5,6	9,2	L
Negozi	Normale	1900	3800	L	10	18,2	L
Negozi	Ottimo	2900	5800	L	15,6	30,1	L





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3500	L	6,1	8,9	L
Abitazioni civili	Normale	1500	2150	L	4,5	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,5	4,9	L
Box	Normale	2200	3300	L	5,4	8	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2100	L	3,4	5	L
Posti auto scoperti	Normale	770	1150	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	Normale	2150	2800	L	5,9	8,6	L

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia IQera Italia spa

Locale commerciale in Vendita – Pescara Stazione Centrale – Via Michelangelo Forti, n. 34 - Negozio di 80 mq, (catastalmente censita in categoria C/1), l'unità si trova al piano terra di un immobile a destinazione

residenziale/commerciale ed è composta da un vano principale, cucina, disimpegno, spogliatoio e tre servizi; l'accesso è su via Michelangelo Forti al civico 34 nel centro storico della città di Pescara in zona centrale limitrofa all'isola pedonale. La struttura è intelaiata in c.a. con tamponatura esterna costituita da muratura intonacata. L'ingresso è costituito da porta/vetrata con infissi in legno e vetrocamera. L'accesso principale apre sull'ampio vano e sul retro si trovano altro vano e servizi. La sala presenta controsoffitto, per cui l'altezza utile è pari a 3,20 mt. Il resto dell'immobile ha altezza netta pari a 3,75 mt. L'immobile, di recente ristrutturazione, si presenta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione, sia esternamente che internamente. Prezzo richiesto Euro 285.000,00, superficie mq 80 (pari ad € al mq. 3.560,00.)

2) Agenzia Tecnocasa Adriatica s.r.l.

Locale commerciale in vendita – Pescara – Viale Leopoldo Muzii - Pescara, viale Leopoldo Muzii, in posizione prestigiosa in quanto centralissima e circondata da qualsiasi tipo di attività, servizio e trasporto, e a pochi passi dal centro cittadino, proponiamo in vendita un locale commerciale di 400 mq in ottimo stato interno. Il locale ha un bagno e due ingressi posizionati uno su viale Muzii e l'altro su viale Regina Elena. Completano la proprietà altri 400 mq di area esterna esclusiva.

Prezzo richiesto Euro 890.000,00, superficie mq 400 (pari ad € al mq. 2.220,00.)

3) Agenzia Investire SGR SPA

Pescara, Via Michelangelo Forti, n. 34 - proponiamo negozio in vendita di m² 80 al prezzo di 285.000,00 €. L'unità risulta in ottimo stato ed è composta da 8 locali. Il negozio si trova al piano terra. Negozio di 80 mq, (catastralmente censita in categoria C/1), l'unità si trova al piano terra di un immobile a destinazione residenziale/commerciale ed è composta da un vano principale, cucina, disimpegno, spogliatoio e tre servizi; l'accesso è su via Michelangelo Forti al civico 34 nel centro storico della città di Pescara in zona centrale limitrofa all'isola pedonale. La struttura è intelaiata in c.a. con tamponatura esterna costituita da muratura intonacata. L'ingresso è costituito da porta/vetrata con infissi in legno e vetrocamera. L'accesso principale apre sull'ampio vano e sul retro si trovano altro vano e servizi. La sala presenta controsoffitto, per cui l'altezza utile è pari a 3,20 mt. Il resto dell'immobile ha altezza netta pari a 3,75 mt. L'immobile, di recente ristrutturazione, si presenta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione, sia esternamente che internamente. Prezzo richiesto Euro 285.000,00, superficie mq 80 (pari ad € al mq. 3.560,00.)

4) Agenzia Tecnocasa Studio Pescara

Centralissimo - Via Regina Elena - In zona centralissima, a pochi passi da Piazza della Rinascita e dal Parco Florida, proponiamo in vendita box auto coperto con serratura elettrica.

Dimensioni: mt. 5,00 x 2,50 con altezza di mt. 2,42.

Prezzo richiesto Euro 67.000,00, superficie mq 13 (pari ad € al mq. 5.153,00.)

5) Agenzia Gallucci Immobiliare

Posti auto in Pescara centro - Alle spalle della Stazione e a pochi passi da Corso Umberto e dall'isola pedonale centrale, N. 3 posti auto coperti in vendita.

Le unità sono site all'interno di un cortile recintato al piano terra e godono di copertura a mezzo tettoia e cancello carrabile automatizzato.

Prezzo richiesto Euro 21.000,00, superficie mq 12 (pari ad € al mq. 1.750,00.)

6) Agenzia Elite Intermedia

Posto auto in vendita a Pescara, centro - posto auto in vendita a Pescara centro sito nel complesso residenziale "Onehundred" in Via Tasso - Via Ariosto, nella corte recintata e videosorvegliata. A pochi passi dal mare nel pieno centro città.

Prezzo richiesto Euro 65.000,00, superficie mq 13 (pari ad € al mq. 5.000,00.)

Tocco da Casauria

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio 1° semestre 2021



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PESCARA

Comune: TOCCO DA CASAURIA

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	475	670	L	1,9	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	560	L	1,7	2,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



X

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Ag. Restart Sacco Immobiliare

Terratetto unifamiliare via Roma, Tocco da Casauria, Tocco Da Casauria, ai piedi delle montagne, in pieno centro, proponiamo casa singola da ristrutturare su 3 livelli con annesso piccolo terreno edificabile da utilizzare per ampliamento struttura esistente o da giardino privato. La casa si sviluppa su 3 livelli, al piano terra si trovano due ampi vani, una cucina con antico camino ed un bagno; piano primo collegato con una scalinata troviamo due ampie stanze dotate di balconi che affacciano sulla strada con ampio camino; al piano sottotetto collegato con una scala interna in legno è dislocata un'ampia metratura da poter recuperare ed utilizzare come spazio mansardato. Al piano seminterrato abbiamo due ampie cantine comunicanti, con volta a crociera di mattoni a vista.

Prezzo richiesto Euro 50.000,00, superficie mq 200 (**pari ad € al mq. 250,00.**)

2) Agenzia Dimorama

Rustico - casale all'asta via Colle Matteo n 9, Tocco da Casauria - Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra costituito da villino con corte circostante a due livelli, piano seminterrato e piano terra. Terreni agricoli circostanti non coltivati. Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra costituito da villino con corte circostante a due livelli, piano seminterrato e piano terra. Terreni agricoli circostanti non coltivati.

Prezzo richiesto Euro 237.600,00, superficie mq 200 (**pari ad € al mq. 250,00.**)

3) Agenzia Homepal

Appartamento via Rovetone 8, Tocco da Casauria - Vendesi immobile singolo a schiera da cielo a terra da ristrutturare, ubicato in pieno centro storico, a pochi passi dal museo e dalla casa natale del famoso pittore Francesco Paolo Michetti. L'immobile, dotato anche di piccola corte esterna, risulta così composto:

- Piano Seminterrato : due locali destinati a cantina con ripostiglio, accessibili dalla piccola corte posteriore al fabbricato;
- Piano Terra : due ampi locali con camino, un bagno, un piccolo ripostiglio, una gradinata interna per l'accesso al piano superiore ed una gradinata esterna dalla quale si accede alla piccola corte posteriore privata;
- Piano Primo : due ampi locali con camino e splendido affaccio sulla vallata, un piccolo servizio igienico, una gradinata per accedere al piano superiore ed un balcone prospiciente la strada principale del centro storico;

- Piano Secondo : ampio locale con ripostiglio/w.c e possibilità di terrazzo panoramico con affaccio sulla vallata posteriore di circa 20,00 mq e ampio balcone prospiciente anch'esso sulla strada principale del centro storico;

L'immobile viene messo in vendita con progetto approvato di ristrutturazione interna totale e pertanto privo di rendita catastale che permette delle agevolazioni in fase di compravendita.

L'abitazione si trova in Via Rovetone, 8, nel Comune di Tocco da Casauria; essa dispone di due ingressi su strada utili per una eventuale divisione interna dei locali.

Prezzo richiesto Euro 45.000,00, superficie mq 150 (**pari ad € al mq. 300,00.**)

Osservazioni

La presente è stata redatta tenendo in considerazione lo stato di commerciabilità degli immobili, il vincolo relativo allo stato di indivisibilità dei fabbricati per cui è richiesta la valorizzazione della quota, lo stato di manutenzione, ipotizzando che tutti i beni risultino alla data attuale liberi.

La posizione ipotecaria è indipendente dal valore dei cespiti, mentre la conformità edilizio – catastale è stata consegnata al sottoscritto da parte del Geom. Giuseppe Gatto di Pescara, che ha prodotto le dichiarazioni di conformità.

I valori determinati sono stati quindi calcolati con il criterio comparativo prendendo a riferimento la media tra i valori espressi dal prezzario OMI e quanto pubblicato dai siti internet e dalle agenzie locali in merito alle proposte/transazioni immobiliari.

Per i terreni agricoli, si sono presi a riferimento i valori espressi dal Ufficio provinciale espropri ed attraverso ricerche di mercato locali. Trattandosi di terreni agricoli, il valore è vincolato anche dalla presenza dei confinanti coltivatori diretti che detengono il diritto di prelazione.

Bolognano

Per quanto concerne la stima della quota del terreno agricolo in Bolognano, si sono presi a riferimento gli ultimi valori pubblicati dalla Commissione espropri dell' Agenzia delle Entrate nel 2019, che indica per i terreni a destinazione vigneto un importo di €/ettaro 25.770 pari ad €/mq. 2,57). Si è pertanto utilizzato come valore medio si ritiene di applicare un prezzo medio di €/ettaro 18.000, trattandosi della stima di una quota e non dell'intero.



Valutazione beni immobili riferiti alla data attuale

rif	Ubicazione	piano	sup. mq	valore di mercato			
				€/mq.	Totale	quota di proprietà	Valore
1	Città Sant'Angelo Via Selva Del Moro						
	Villa	T-1-2-S1	120			100%	
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 5						
	Piano terreno		232	€ 450,00	€ 104.400,00		
	Piano primo		130	€ 450,00	€ 58.500,00		
	Piano S1		80	€ 200,00	€ 16.000,00		
	Terrazzi p. T-1-2		72	€ 10,00	€ 720,00		
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 4 Abitazione	T	72	€ 300,00	€ 21.600,00		
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 3 Taverna	S1	104	€ 70,00	€ 7.280,00		
	Fg. 15, mapp. 227, sub. 1 Box	S1	119	€ 70,00	€ 8.330,00		
					Totale fabbricati		€216.830,00
	Terreni agricoli						
	Fg. 15 mapp. 111		8840	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 115		3870	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 276		3140	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 335		290	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 362		100	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 365		877	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 387		5207	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 389		1989	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 392		414	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 561		39195	€ 1,80		9/27	
	Fg. 15 mapp. 358		260	€ 1,80			
		Tot.	64.182		€ 115.527,60	9/27	
					Totale terreni		€ 38.509,20
2	Negozi e magazzino in Pescara Via De Amicis						
	Negozi - fg. 15, mapp. 136, sub. 13	T	23	€ 2.000,00	€ 46.000,00	100%	
	Magazzino - fg. 15, mapp. 136, sub. 12		31	€ 800,00	€ 24.800,00	100%	
							€ 70.800,00
3	Posti auto in Pescara Via Brunelleschi						
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 14		12		€ 3.000,00	3/12	
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 15		12		€ 3.000,00	3/12	
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 16		12		€ 3.000,00	3/12	
	Posto auto scoperto - fg. 8, mapp. 131 sub. 17		12		€ 3.000,00	3/12	
							€ 3.200,00
4							
5	Terreni agricoli nel Comune di Tocco da Casauria						

fg. 1, mapp. 164		120	€ 0,50	€ 60,00	1/2	€ 30,00
fg. 1, mapp. 229		1.500	€ 0,50	€ 750,00	1/2	€ 375,00
fg. 1, mapp. 255		140	€ 0,50	€ 70,00	1/2	€ 35,00
fg. 1, mapp. 390		550	€ 0,50	€ 275,00	1/2	€ 137,50
fg. 3, mapp. 655		507	€ 0,50	€ 253,50	1/2	€ 126,75
fg. 3, mapp. 656		200	€ 0,50	€ 100,00	1/2	€ 50,00
fg. 4, mapp. 135		860	€ 0,50	€ 430,00	1/2	€ 215,00
fg. 4, mapp. 306		1.110	€ 0,50	€ 555,00	1/2	€ 277,50
fg. 4, mapp. 133		2.170	€ 0,50	€ 1.085,00	9/30	€ 325,50
fg. 4, mapp. 302		1.170	€ 0,50	€ 585,00	9/30	€ 175,50
						€ 1.747,75
6 Abitazione nel Comune di Tocco da Casauria, Via Fonte Castello, snc						
fg. 7, mapp. 1889 - cat. A/3 Abitazione	T	214	€ 300,00	€ 64.200,00	39/90	
	1°	166	€ 300,00	€ 49.800,00	39/90	
	2° sottot.	144	€ 60,00	€ 8.640,00	39/90	
Corte esclusiva		166	€ 20,00	€ 3.320,00	39/90	
						€ 54.582,67
7 Terreno nel Comune di Tocco da Casauria						
fg. 7, mapp. 95		485	€ 0,60	€ 291,00	24/90	€ 77,60
8 Terreno nel Comune di Bolognano						
Fg. 5 mapp. 119		2.810	€ 1,80	€ 5.058,00	1/3	€ 1.686,00
COMPLESSIVAMENTE						€387.433,22

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 11 luglio 2023

