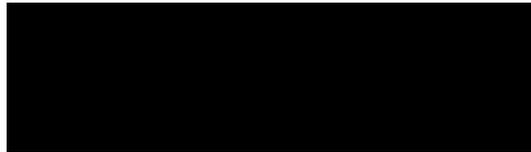


RELAZIONE TECNICA



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

- COMMITTENTE -



- TECNICO ESTIMATORE -

ARCHITETTO EDOARDO DI GIROLAMO

iscritto presso l'Ordine degli Architetti
della Provincia di Pescara con il n.1753
Rione San Rocco n.5 – 65015 SPOLTORE (PE)



SPOLTORE, 12/09/2016

INDICE

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



Allegati:

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



A. PREMESSA

Il sottoscritto tecnico, **Arch. Edoardo Di Girolamo**, regolarmente iscritto presso l'Ordine Degli Architetti della Provincia di Pescara con il n.1753, con studio professionale in Rione San Rocco n.5 nel Comune di Spoltore (PE), in data 12/07/2016 ha ricevuto incarico dal [REDACTED]

[REDACTED] di redigere *perizia tecnica estimativa dei beni mobili ed immobili di proprietà della [REDACTED] inseriti nel piano di concordato presentato presso il Tribunale di Pescara dalla predetta società e come indicati dagli [REDACTED]*

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

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

oooooooooooooooo



B. IDENTIFICAZIONE OGGETTO DI STIMA

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

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



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



- **IMMOBILE 17:** Quota pari ad 1 / 2 di terreno di superficie catastale pari a 634,00 mq. sito in Via Gioberti nel Comune di Pescara, identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.8 mappali nn.972-973.
- **IMMOBILE 18:** Terreno di superficie catastale pari a 1.131,00 mq. sito all'interno del Miglianico Golf Club in C.da Cerreto nel Comune di Miglianico (CH), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg.7 mappali nn. 4582-4584. ..
- **IMMOBILE 19:** Terreno di superficie catastale pari a 9.535,00 mq. sito nel Comune di Pescocostanzo (AQ), identificato presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 34 mappali nn.70-132-541.

oooooooooooooooooooo



C. CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

Quindi:

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



dove:

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

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

K = Coefficiente di trasposizione;

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

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

dove:

V_m = Valore di mercato del bene immobile;

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

S_c = superficie commerciale del bene immobile;

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

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

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

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



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

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

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

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

oooooooooooooooo



D19. IMMOBILE 19

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

D19.1 DESCRIZIONE:

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

D19.2 DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito presso il NCEU come segue:

Catasto Terreni Comune di PESCOCOSTANZO (AQ):

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

Ed intestato a:

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

D19.3 CONFINI:

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



D19.4 PROVENIENZA DELLA TITOLARITA':

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

A) Relativamente alle p.lle 70 - 132 - 541 per acquisto dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Pescara del 24/01/2008 rep.66903 trascritto a L'Aquila in data 30/01/2008 ai nn.2083 RG e 1460 RP.

D19.5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

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

D19.6 NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

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

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



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

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

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

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

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

Il tutto come sviluppato nella seguente tabella riepilogativa:

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

D19.7 CONSISTENZA E STIMA:

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

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

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

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



Mentre per le aree agricole

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

Il tutto per un totale pari a:

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

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

€ 1.800.000,00

(euro unmilioneottocentomila/00)

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE:

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

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

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



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

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

oooooooooooooooo



CONCLUSIONI

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

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



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



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

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

<p>ARCHITETTO EDOARDO DI GIROLAMO iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara con il n.1753</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-top: 5px;"></div>	
---	--

Spoltore, 12/09/2016





TRIBUNALE DI PESCARA
ufficio del Giudice di Pace di Pescara



N. 5142/16 *Reg. Affari Stragiudiziali*

EO

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA
(art. 5 R.D. n.1366 del 09/10/1922 e art. 32 R.D. n. 2011 del 20/09/1934)

L'anno duemila.....16..... il giorno 27..... del mese di ottobre
nel Tribunale di Pescara, presso l'Ufficio del Giudice di Pace, innanzi al sottoscritto Funzionario, è
comparso l'Arch. Edoardo Di Girolamo, nato a [REDACTED]
[REDACTED] identificato con il documento Carta d'Identità n. AT 9469934 rilasciata dal
Comune di Spoltore e con scadenza il 19/01/2024, il quale chiede di asseverare con giuramento
l'allegata perizia, "RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
[REDACTED]"

Il funzionario di cancelleria, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 C.P.) derivante
da dichiarazioni mendaci, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo la formula:

*" GIURO DI AVER BENE E FEDELEMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO
AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' "*

Del che si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto,

Pescara, 27.10.16

IL TECNICO

