

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Fallimentare

Procedura n. 50/2017 RF (*****)

GD: dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO

Curatore Fall.re: Dott. Nicola ROSSI

Delegato alla Vendita: Avv. Carlo DEL TORTO

Coadiutori Tecnici del Delegato alla Vendita:

Geom. Osvaldo Reginelli e Geom. Gianfranco Giuliani

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Terreno sito nel Comune di Tortoreto, Via XXIV Maggio P.lle 624-940



Teramo, li 26/04/2019

I Coadiutori Tecnici

Geom. Osvaldo Reginelli – Geom. Gianfranco Giuliani



INDICE

1. OGGETTO DELL'INCARICO.....	PAG. 3
2. PREMessa	PAG. 3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	PAG. 4
4. TRASCRIZIONI.....	PAG. 6
5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E AGGIORNAMENTO PERIZIA	PAG. 7
6. CONCLUSIONI.....	PAG. 8

ELENCO ALLEGATI:

- VISTA SATELLITARE
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- STRALCIO DI P.R.G. E N.T.A.
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- VISURE E NOTE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RIEPILOGO DESCRITTIVO DEL LOTTO

1. OGGETTO DELL'INCARICO

I sottoscritti :

- Geom Osvaldo Reginelli –*STUDIO TECNICO REGINELLI AND PARTNERS* “ con sede in Teramo – Via Alfonso di Vestea, 1 - e-mail info@reginelliandpartners.com - pec osvaldo.reginelli@geopec.it - ;

-Geom. Gianfranco Giuliani con studio in Teramo – Contrada Castrogno, 1- e-mail geom.giuliani@tin.it - pec gianfranco.giuliani1@geopec.it ;

a seguito incarico ricevuto dal G.D. Dott. Giovanni Cirillo su richiesta del Delegato alla Vendita Avv. Carlo Del Torto, **di relazionare sulle caratteristiche delle unità immobiliari con integrazione degli elementi necessari per l'emissione del bando di vendita e di tutte le indicazioni utili al fine di evitare possibili future contestazioni da parte degli aggiudicatari ivi compreso adeguata verifica della situazione edilizia/urbanistica e delle verifiche dei gravami per l'emissione del futuro decreto di trasferimento.**

Pertanto gli Scriventi, in base all'incarico ricevuto, dopo gli opportuni sopralluoghi, verifiche dei gravami mediante visure all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità – Ufficio Provinciale di Teramo e verifiche della situazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Campi, redicono la presente **RELAZIONE INTEGRATIVA** rispetto alla consulenza datata 16.07.2018 redatta dai professionisti precedentemente incaricati Arch. Marco Di Matteo e Geom. Francesco Piersanti.

Relazione integrativa, da come si vedrà nel prosieguo, non entra minimamente in merito alle valutazioni redatte dai precedenti professionisti (ma aggiorna alcuni dati oltre ad effettuare un riepilogo sintetico con la necessaria documentazione fotografica ai fini della pubblicità da allegare al bando di vendita.

Di seguito si riporta integralmente (*in corsivo*) parte della consulenza redatta (datata 16.07.2018) dai professionisti precedentemente incaricati Arch. Marco Di Matteo e Geom. Francesco Piersanti. con le integrazioni ritenute necessarie dai sottoscritti.

2. PREMESSA

*Il Tribunale di Teramo, dietro istanza del curatore dott. Nicola Rossi ha nominato il geom. Francesco Piersanti, mediante provvedimento del G.D. in data 30-01-2018, dell'aggiornamento delle stime dei terreni in dotazione del fallimento della Soc. ***** Srl. Al tecnico geom. Francesco Piersanti è stata data la facoltà di nominare un coadiutore tecnico per l'aggiornamento delle stime, pertanto lo stesso ha incaricato per tali attività l'arch. Leo Medori,*

con studio in Mosciano Sant'Angelo alla via Borgo Nuovo n° 28. Del che i tecnici incaricati ed il curatore, in data 10/luglio/2018 si sono incontrati nello studio del dott. Nicola Rossi in Giulianova, allo scopo di visionare e rivisitare la documentazione tecnica ed in particolare le perizie n°17,18,19,20 e 21 eseguite dagli estimatori CTU in sede di concordato preventivo della soc.

***** Srl. I tecnici dopo aver preso atto dell'insieme della documentazione e dei relativo allegati hanno effettuato specifici sopralluoghi per cogliere le diverse peculiarità degli immobili oggetto di stima, ed hanno acquisito la documentazione tecnico-urbanistica aggiornata. Gli stessi hanno effettuato anche interviste ad operatori di settore finalizzate a comprendere le dinamiche di mercato nonché le potenzialità delle aree oggetto di stima.

I sottoscritti tecnici: arch. Leo Medori, regolarmente iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Teramo al nr. 237, e geom. Francesco Piersanti regolarmente iscritto al collegio dei geometri della provincia di Teramo al n.596, per incarico ricevuto dal Tribunale di Teramo, hanno elaborato la seguente perizia di stima del valore in comune commercio delle seguenti porzioni immobiliari: Terreno di via XXIV Maggio comune di Tortoreto; individuato catastalmente al NCT Foglio n° 22 p.lle nn. 624 – 490, ed urbanisticamente ricadente Zona edificabile "B", sottozona "B1" con asterisco

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'area di terreno di forma rettangolare allungata con giacitura nord-sud, è posta nella parte a monte di via XXIV Maggio, nella part alta del comune di Tortoreto. Della superficie complessiva di mq. 4910, l'area risulta ricadere in sottozona B1 ed è contrassegnata con asterisco in quanto definita di interesse particolare, i principali parametri urbanistici per la trasformazione edilizia dell'area risultano essere i seguenti:

Uf (utilizzo fondiaria) di 0,70 mq/mq.

Rc (rapporto di copertura) 0,35 mq/mq

H (altezza massima) 10,50 con un massimo di 3 piani fuori terra

Lotto minimo d'intervento pari a 400 mq.

L'area risulta posta nella parte alta del ciglio stradale adiacente a via XXIV Maggio ed è servita anche dalla viabilità secondaria a sud costituita da via Orizzonti.

In considerazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, in prima battuta sembrerebbe opportuno effettuare una valutazione attraverso il più probabile valore di trasformazione che consideri il completo sfruttamento edificatorio dell'area. Tale modalità stimativa è stata già utilizzata nelle precedenti perizie adottando come parametro di valutazione il prezzo al mq. di aree simili aventi stessa destinazione ed indice di utilizzazione fondiaria. Tale ipotesi, molto utilizzata, negli anni passati, nei quali il mercato immobiliare presentava una sua dinamicità anche nella parte alta del comune di Tortoreto, oggi con il forte rallentamento del mercato immobiliare tale modalità stimativa potrebbe ad una sopravvalutazione dell'immobile con un'oggettiva difficoltà di renderlo fungibile sul mercato. Pertanto con la presente stima, sono state prese in considerazione altre ipotesi di trasformazione dell'area, finalizzate ad intercettare soggetti diversi all'interno del mercato immobiliare, senza ridurre i valori complessivi.

Tra le ipotesi alternative è da considerare anche la possibilità di frazionamento dell'area in più parti, con l'ipotesi di alienazione di più lotti singoli, utilizzabili per edificazione di residenze mono e bifamiliari. L'area per la sua conformazione consente di essere frazionata in almeno cinque lotti della superficie compresa tra gli 900 ed i 1000 mq..

Ognuno dei lotti potrebbe presentare accesso indipendente da via XXIV Maggio, o da via Orizzonti, posta nella parte alta, e permetterebbe una vendita indipendente a soggetti interessati a realizzare una residenza individuale o plurifamiliare, con costi più rispondenti a quelli di mercato. Tale ipotesi consentirebbe di introdurre sul mercato una tipologia di lotti edificabili, oggi di difficile reperibilità in ambito urbano soprattutto a causa dell'indice intensivo che determina maggiore aspettative sulla rendita delle aree.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 30/2019 rilasciato dal Comune di Tortoreto in data 16 aprile 2019, i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio catastale n. 22

mappale 624	quota parte in zona B – sottozona B1.b (Insediamenti intensivi collinari – artt. 44-46 delle N.T.A. del P.R.G.) e parte in zona F – sottozona F5 (Verde di Rispetto Stradale – art. 92 delle N.T.A. del P.R.G.);
mappale 940	zona B – sottozona B1.b (Insediamenti intensivi collinari – artt. 44-46 delle N.T.A. del P.R.G.)

4. TRASCRIZIONI

Atto di provenienza

- 1) Atto notarile – Atto tra vivi – Compravendita emesso da Notaio Biagio Ciampini il 25/05/2004 rep. n. 207013/36507, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 27/05/2004 al Reg. Part. 6659 e Reg. Gen. 9655**

FOMALITA' ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI a tutto il 15.01.2019

- 1) ISCRIZIONE del 14/05/2013 - Registro Particolare 742 Registro Generale 6417**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 613/13 del 04/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Totale € 1.200.000,00 a favore di ***.**

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2014 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. 769 Registro generale n. 5410

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 10/12/2015 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. 2291 Registro generale n. 15629

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 02/12/2016 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. 2613 Registro generale n. 15618

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 04/05/2018 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. 982 Registro generale n. 6212

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- 2) ISCRIZIONE del 11/08/2014 - Registro Particolare 1132 Registro Generale 9793**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1353 del 31/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Totale € 325.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena

- 3) ISCRIZIONE del 11/08/2014 - Registro Particolare 1138 Registro Generale 9826**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1226 del 07/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Totale € 347.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA'

COOPERATIVA con sede in Modena

4) ISCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 717 Registro Generale 5284

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 90/2015 del 22/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Totale € 13.000,00 a favore della società *****

5) TRASCRIZIONE del 17/12/2015 - Registro Particolare 11457 Registro Generale 16008

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 12/2015 del 19/10/2015

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

A favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' *****

S.R.L.

6) TRASCRIZIONE del 08/08/2017 - Registro Particolare 6984 Registro Generale 10469

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 50/2017 del 27/07/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' *****

S.R.L.

5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E AGGIORNAMENTO PERIZIA

Superficie complessiva catastale mq. 4910

Il prezzo di € 60,00/ mq. dei lotti edificabili posti in ambiti urbanizzato è stato desunto sia dalle precedenti stime che da interviste effettuate ad operatori tecnici ed economici del settore immobiliare.

Frazionamento dell'area in più lotti

LOTTO 1 mq. 1000,00 x € 60,00 = € 60.000,00

LOTTO 2 mq. 1000,00 x € 60,00 = € 60.000,00

LOTTO 3 mq. 1000,00 x € 60,00 = € 60.000,00

LOTTO 4 mq. 980,00 x € 60,00 = € 58.800,00

LOTTO 5 mq. 930,00 x € 60,00 = € 55.800,00

Pertanto il valore complessivo dell'area è determinato dalla somma dei valori dei singoli lotti

Valore complessivo di mercato

€(60.000,00+60.000,00+60.000,00+58.800,00+55.800,00)= € 294.600,00

6. CONCLUSIONI

Gli scriventi dopo aver effettuato gli aggiornamenti ipocatastali e tecnici “fotografici” per l’emissione dell’avviso di vendita e conseguente pubblicità sui siti internet e senza modificare il valore dell’immobile stimato dai precedenti tecnici incaricati, rassegnano la presente relazione.

Con osservanza.

Teramo, 26.04.2019

**I Coadiutori tecnici del Delegato alla vendita
Geom. Osvaldo Reginelli - Geom. Gianfranco Giuliani**



Fallimenti
ASTE