
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Pettinaro Antonio, nel Fallimento 120/2012 - **** Omissis ****

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo per la pubblicità Fallimento 120/2012 - **** Omissis ****	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	14

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Strada Provinciale - Località Sant'Onofrio - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553 142, Fax 0861 553 142, in data 17/07/2015 veniva nominato Coadiutore della Procedura dall'Ill.mo G.D. Dott. Cirillo Giovanni presso il Tribunale di Teramo a seguito di istanza presentata dal Curatore Fallimentare Avv. Massimo De Luca.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni e fabbricati Unità Collabenti ubicati a Torricella Sicura (TE) - Località Colle Pizzuto

Fallimenti e
ASTE

LOTTO UNICO

Fallimenti e
ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreni e fabbricati Unità Collabenti ubicati a Torricella Sicura (TE) - Località Colle Pizzuto

DESCRIZIONE

Fondo rustico costituito da appezzamenti di terreno a destinazione agricola e fabbricati di categoria unità collabenti in pessime condizioni di conservazione e relative aree di pertinenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima appartiene alla Società Fallita:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appezzamento di terreno in un corpo unico (Fig. 44 P.lle 74 e 88) confinante con fosso Valle Riccio, p.lle 87, 90, 89 e 73 salvo altri se e come variati.

Restante fondo rustico in unico corpo con sovrastanti fabbricati con annesse relative corte pertinenziali, semidiruti e in pessimo stato di conservazione, censiti come unità collabenti, confinante con p.lle 211, 210, 92, 212, 213, 360, 336, 261, 262, 127, 370, 372, 365, salvo altri se e come variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	72235,00 mq	72235,00 mq	1,00	72235,00 mq	0,00 m	
Ente Urbano	12038,00 mq	12038,00 mq	1,00	12038,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84273,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84273,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	335			F2						
	44	336	4		F2						
	44	336	5		F2						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
44	74				Vigneto	2	00 13 30	7,9	5,5		
44	88				Vigneto	2	00 09 10	5,4	3,76		
44	95				Pascolo	1	00 29 40	1,37	0,76		
44	107				Pascolo	1	00 19 00	0,88	0,49		
44	115				Seminativo arborato	3	00 58 00	14,98	17,97		
44	121				Pascolo	1	00 05 50	0,26	0,14		
44	123				Pascolo	1	00 20 80	0,97	0,54		
44	124				Pascolo	1	00 01 80	0,08	0,05		
44	125				Seminativo arborato	2	01 10 80	42,92	40,06		
44	260				Bosco ceduo	1	00 05 70	0,29	0,18		
44	263				Seminativo	1	00 44 60	18,43	16,12		
44	264				Seminativo arborato	2	00 22 15	8,58	8,01		
44	359				Seminativo	4	02 77 80	35,87	57,39		
44	361				Seminativo arborato	2	00 74 98	29,04	27,11		
44	364				Seminativo	3	00 25 60	6,61	7,27		
44	371				Seminativo arborato	2	00 03 40	1,32	1,23		
44	373				Seminativo	3	00 00 42	0,11	0,12		

44	335				Ente Urbano		00 42 84			
44	336				Ente Urbano		00 77 54			

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con l'atto di provenienza Rep. 15069 Racc. 4489 del 22/06/2015 a rogito Notaio Cataldo Gentile, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso dalla via pubblica ai terreni di altra proprietà e precisamente in posizione di fondo servente si pongono le porzioni di terreno identificate in Catasto Terreni del Comune di Torricella Sicura (TE) al Fg. 44 P.lle 95, 336 e 359 mentre in posizione di fondo dominante si pone l'appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del predetto Comune al Fg. 44 P.lle 367, 368, 369, 360, 222, 363, 365, 216, 370 e 372.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appezzamento di terreno a destinazione agricola in posizione semi-collinare con alcune zone di forte declivio, per la maggior parte accorpati e contigui tranne 2 particelle limitrofe e suddivise da una strada, attualmente l'intero fondo appare incolto con presenza di alcune piante di varia tipologia.

All'intera proprietà si accede mediante strada carrabile imbrecciata, che presenta alcuni tratti in frana e con imbocco dalla strada provinciale di collegamento tra Torricella Sicura e Teramo.

Gli edifici presenti ed oggetto di stima, utilizzati nel passato probabilmente come abitazione, ricovero animali, porcilaia e rimesse attrezzi agricoli, annessi vari, ecc. risultano allo stato attuale fatiscenti e in completo abbandono, alcuni con evidenti lesioni alle pareti, ed altri con presenza di cedimenti strutturali. Essi sono costituiti da un corpo principale in muratura con copertura a tetto, ed il resto degli annessi agricoli risultano situati alcuni nell'immediata vicinanza del corpo principale ed altri poco discosti dallo stesso e realizzati in strutture a carattere misto (muratura, blocchi in calcestruzzo, elementi in lamiera, ecc.).

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni attualmente risultano nella disponibilità della Procedura Fallimentare **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cataldo Gentile	22/06/2015	15069	4489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	25/06/2015	8395	6205

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di acquisto da parte della procedura fallimentare;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione dell'atto di compravendita in favore della (società fallita) **** Omissis **** risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedente proprietaria dei beni costituenti il Lotto Unico era la sig.ra **** Omissis **** alla quale gli stessi erano pervenuti in parte per successione in morte del proprio padre sig. **** Omissis **** giusta denuncia di successione registrata a Tolentino (MC) il 15/05/2008 al n. 253 vol. 166 e trascritta a Teramo il 24/10/2008 al n. 18188 reg. gen. e n. 11140 reg. part., ed in parte per atto di donazione a rogito Notaio Giambò Antonella rep. 28788/11420 del 09/07/2008 trascritto a Teramo il 04/08/2008 al n. 13590 reg. gen. e n. 8231 reg. part.

Ai precedenti proprietari i beni erano pervenuti per titoli antecedenti il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti ipotecari effettuati, dalla data 02/01/1982 risulta che i beni immobili oggetto di stima non sono gravati da atti pregiudizievoli trascritti, tranne la probabile seguente formalità, probabile in quanto dalla stampa della nota correlata, non si rilevano gli estremi catastali dei terreni gravati": Privilegio Agrario trascritto a Teramo il 29/08/1983 al n. 12 di formalità contro il precedente proprietario **** Omissis **** proprietaria di un fondo di 109.800 mq. denominato **** Omissis ****, sito in Provincia di Teramo, Comune di Torricella Sicura, coltivato a seminativo semplice ed arborato, condotto in economia diretta, prestito concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro - Istituto di Credito di Diritto Pubblico per £. 32.000.000 della durata fino ad un anno a far tempo dal 1° gennaio 1984".

Tale formalità non è stata riportata nell'atto di provenienza del 22/06/2015 Rep. 15069 Racc. 4489 a rogito Notaio Cataldo Gentile, trascritto a Teramo il 25/06/2015 al n. 6205 di formalità in quanto probabilmente decaduto decorsi oltre 20 anni dalla sua trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica Cert.n.34/14 Prot. N.6433 rilasciato dal Comune di Torricella Sicura (TE) il 02/12/2014, per terreni di maggior consistenza con la presenza delle particelle originarie precedenti agli ultimi frazionamenti, per cui comprendenti anche le derivate attuali particelle oggetto di stima, ricadono nel vigente P.R.E. del predetto Comune in "Zona E : Zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del p.r.e. vigente" e sono soggetti a vincolo Paesistico ai sensi di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come dichiarato dalla parte venditrice e precedente proprietà nell'atto di compravendita del 22/06/2015 Rep. 15069 Racc. 4489 a rogito Notaio Cataldo Gentile, trascritto a Teramo il 25/06/2015 al n. 6205 di formalità, i fabbricati censiti come unità collabenti sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e non sono stati oggetto di modificazioni o variazioni suscettibili di licenza, concessione edilizia o permesso di costruire anche in sanatoria, né oggetto di provvedimenti sanzionatori.

Fallimenti e
ASTE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili oggetto di stima, ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali comprendenti le aree di pertinenza (Enti Urbani), si precisa che essi sono censiti catastalmente come unità collabenti, quindi prive di indicazione delle superfici catastali e di rendita, in quanto immobili fatiscenti, diruti, per alcuni veri e propri ruderi che non sono passibili di diventare abitabili o agibili con dei semplici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Visto lo stato di degrado e di abbandono in cui versano i fabbricati e della loro classificazione catastale (unità collabenti), è stata effettuata una stima a corpo, tenendo conto sia del loro stato attuale di conservazione e sia della loro consistenza, in riferimento alle risultanze della documentazione catastale agli atti, limitata agli elaborati planimetrici presenti, che riproducono solamente gli ingombri dei singoli manufatti, in assenza di schede catastali.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, si è scelto il metodo del raffronto, quindi tenendo conto anche del prezzo di vendita riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Cataldo Gentile del 22/06/2015 trascritto a Teramo il 25/06/2015 ai nn° 8395/6205; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, compresa anche della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in relazione ad una libera contrattazione di mercato.

La determinazione di stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, assieme con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni/vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Colle Pizzuto
Fondo rustico costituito da appezzamenti di terreno a destinazione agricola e fabbricati di categoria unità collabenti in pessime condizioni di conservazione e relative aree di pertinenza. Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 88, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 95, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 115, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 121, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 125, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 260, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 264, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 359, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 361, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 364, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 371, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 373, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 335, Categoria F2 - Fg. 44, Part. 336, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 44, Part. 336, Sub. 5, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 335, Qualità Ente Urbano - Fg. 44, Part. 336, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 125.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreni di natura agricola ed aree urbane con fabbricati (unità collabenti) siti in Torricella Sicura (TE) - Località Colle Pizzuto	Terreni 72235,00 mq Aree Urbane con sovrastanti Fabbricati Unità Collabenti 4284,00 mq 7754,00 mq	A Corpo	€ 125.000,00	100,00	€ 125.000,00
				Totale lotto:	€ 125.000,00

Valore finale di stima: € 125.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campli, li 03/11/2015

Il C.T.U.
Geom. Pettinaro Antonio

Firmato digitalmente da

antonio pettinaro

O = Collegio dei Geometri
di Teramo/80002750679
SerialNumber =
IT:PT TNTN62T211452G
C = IT
Data e ora della firma:
30/11/2015 08:56:33

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - 01 - Atto di provenienza e Nota di trascrizione
- ✓ Altri allegati - 02 - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 03 - Note pregiudizievoli - Formalità n. 12 del 29/08/1983 (Privilegio agrario)
- ✓ Visure e schede catastali - 04 - Visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - 05 - Elenco subalterni - Elaborati planimetrici
- ✓ Estratti di mappa - 06 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 07 - Estratto di P.R.G.
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 08 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Ortofoto - 09 - Inquadramento territoriale
- ✓ Foto - 10 - Fotografie

Fallimenti e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Torricella Sicura (TE) - Località Colle Pizzuto
Fondo rustico costituito da appezzamenti di terreno a destinazione agricola e fabbricati di categoria unità collabenti in pessime condizioni di conservazione e relative aree di pertinenza. Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 88, Qualità Vigneto - Fg. 44, Part. 95, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 107, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 115, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 121, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 125, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 260, Qualità Bosco ceduo - Fg. 44, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 264, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 359, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 361, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 364, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 371, Qualità Seminativo arborato - Fg. 44, Part. 373, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 335, Categoria F2 - Fg. 44, Part. 336, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 44, Part. 336, Sub. 5, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 335, Qualità Ente Urbano - Fg. 44, Part. 336, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica Cert.n.34/14 Prot. N.6433 rilasciato dal Comune di Torricella Sicura (TE) il 02/12/2014, per terreni di maggior consistenza con la presenza delle particelle originarie precedenti agli ultimi frazionamenti, per cui comprendenti anche le derivate attuali particelle oggetto di stima, ricadono nel vigente P.R.E. del predetto Comune in "Zona E : Zone destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del p.r.e. vigente" e sono soggetti a vincolo Paesistico ai sensi di legge.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

