

TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI

NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.R.G. 9/2018

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Firmato da:
Vincenzo Cameli
Motivo:
Sottoscrizione documento

Luogo:
Teramo
Data: 11/02/2019 17:18:45

Teramo, 05/02/2019

Il Coadiutore Tecnico

ing. Vincenzo Cameli

INDICE

1) INCARICO	pag. 04
2) BENI IN PROCEDURA	pag. 04
3) BENI IMMOBILI - SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 04
4) TITOLARITÀ E PROVENIENZA (Relative ad entrambi i Lotti)	pag. 05
5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Relative ad entrambi i Lotti)	pag. 06
6) LOTTO 1	pag. 09
6.a) Descrizione, Stato d'uso ed Ubicazione	
6.b) Dati Catastali	
6.c) Corrispondenza catastale	
6.d) Confini	
6.e) Titoli edilizi per l'edificazione	
6.f) Stato di fatto	
6.g) Stato di possesso	
6.h) Destinazione urbanistica dei luoghi	
6.i) Regolarità edilizia	
6.l) Certificato di agibilità	
6.m) Consistenza ai fini di stima	
7) LOTTO 2	pag. 14
7.a) Descrizione, Stato d'uso ed ubicazione	
7.b) Dati Catastali	
7.c) Confini	
7.d) Destinazione urbanistica dei luoghi	
7.e) Consistenza ai fini di stima	
8) STIMA DEI LOTTI (BENI IMMOBILI)	pag. 15
9) RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI MOBILI ED IMMOBILI	pag. 16

ELENCO ALLEGATI

BENI IMMOBILI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Elaborato Planimetrico
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli Edilizi e Agibilità

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Certificato Destinazione Urbanistica
- Stralcio PRG ed estratto NTA
- Piano Particolareggiato della Zona Industriale: Relazione e Norme Tecniche

E. PROVENIENZA

- Atto Compravendita e assegnazione

F. DOCUMENTAZIONE VARIA

- Contratto di Locazione

G. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

H. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENI MOBILI

I. RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA BENI MOBILI

RELAZIONE

1) INCARICO

Con provvedimento in data 12/12/2018 il G.D. Dott. Cirillo Giovanni ha autorizzato la nomina quale Coadiutore Tecnico dello scrivente ing. Vincenzo Cameli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 97, con studio in Teramo alla via Savini n. 29, pec: vincenzo.cameli@ingte.it.

2) BENI IN PROCEDURA

I beni di cui alla procedura in epigrafe, come riportati nella Relazione Tecnica Estimativa redatta dalla ditta ed oggetto della Trascrizione del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo trascritto il 21/12/2018 Reg. Part. 12373 Reg. Gen. 17846, son i seguenti:

2.a) Beni immobili, tutti ubicati nel territorio del Comune di Montorio al Vomano, contrada Trinità (zona industriale) e contraddistinti attualmente al Catasto del detto Comune come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 32, p.lla 215 sub 2, Cat. D/7	(Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
Foglio 32, p.lla 220 sub 2 Cat. D/7	graffata con la P.lla 215 Sub 2 e con la P.lla 221 Sub 2
Foglio 32, p.lla 221 sub 2 Cat. D/7	graffata con la P.lla 215 Sub 2 e con la P.lla 220 Sub 2
Foglio 32, p.lla 220 sub 3 Cat. A/2	Abitazioni di tipo civile

Catasto Terreni:

Foglio 32, p.lla 406, superficie	703 mq
Foglio 32, p.lla 409, superficie	210 mq
Foglio 32, p.lla 419, superficie	27 mq
Foglio 32, p.lla 427, superficie	7.680 mq
Foglio 32, p.lla 411, superficie	140 mq

2.b) Beni mobili: Macchinari, attrezzature, arredi e macchine per ufficio, automezzi.

Oggetto di Relazione tecnica estimativa a parte

3) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente data la natura dei beni oggetto della presente stima, ritiene opportuno effettuare la suddivisione in n. 2 lotti così distinti:

OMISSIS

- **Lotto 2: Appezamento di terreno composto dall'unione di n. 5 p.lle contigue dell'estensione complessiva di mq. 8.760.** Il tutto distinto al distinto al Catasto Terreni del Comune di Montorio al Vomano al:

Foglio 32, p.la 406, superficie 703 mq

Foglio 32, p.la 409, superficie 210 mq

Foglio 32, p.la 419, superficie 27 mq

Foglio 32, p.la 427, superficie 7.680 mq

Foglio 32, p.la 411, superficie 140 mq.

4) TITOLARITÀ E PROVENIENZA (Relative ad entrambi i Lotti)

Tutti i beni sono di proprietà della liquidazione, con sede in Montorio al Vomano (TE), Zona Industriale, partita , e ad essa sono pervenuti:

- quanto ai terreni distinti al foglio 32 part.lle 406, 409, 419, 427, 411, 215, 220 e 221, tutti ricompresi dal Piano Regolatore Generale nel Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi del Comune di Montorio: per assegnazione fattane alla dal Comune di Montorio con deliberazioni della Giunta Municipale in data 14 Luglio 1987 n.357 ed in data 07 Aprile 1997 n. 21, e successivo atto di cessione in proprietà rogato dal Notaio Eugenio Giannella in data 31/10/1998 , rep. n. 24305, raccolta n. 6925, registrato a Teramo il 10/11/1998 al n. 2790 mod. IA Vol. 62;

La superficie complessiva che veniva trasferita in proprietà risultava pari a 29.060 mq , contraddistinta in catasto al foglio 32 part.lle 406, 409, 419, 427, 411, 215 (11.250 mq), 220 (8.450 mq) e 221 (600 mq).

- quanto allo stabilimento industriale: per essere la n liquidazione titolare di tutti i titoli edilizi abilitativi alla edificazione dell'intera costruzione.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 18/02/2009 Reg. gen. 2967 - Reg. part. 2112

Contro

A Favore:

Note: Gravante sui seguenti beni:

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 215 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 2

Foglio 32 Particella 221 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 3

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 406

Foglio 32 Particella 409

Foglio 32 Particella 411

Foglio 32 Particella 419

Foglio 32 Particella 427

- **Atto Giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 04/03/2008 Reg. gen. 3907 - Reg. part. 2473

Contro .

A Favore:

Note: Gravante sui seguenti beni:

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 215 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 2

Foglio 32 Particella 221 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 3

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 406

Foglio 32 Particella 409

Foglio 32 Particella 411

Foglio 32 Particella 419

Foglio 32 Particella 427

- **Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 21/12/2018 Reg. gen. 12373 - Reg. part. 17846

Contro

A Favore: MASSA dei CREDITORI del CONCORDATO PREVENTIVO 09/2018

Note: Gravante sui seguenti beni:

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 215 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 2

Foglio 32 Particella 221 Sub 2

Foglio 32 Particella 220 Sub 3

Comune di Montorio al Vomano, Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 406

Foglio 32 Particella 409

OMISSIS
Fallimenti e
ASTE

Fallimenti e
OMISSIS
ASTE

OMISSIS
Fallimenti e
ASTE

Fallimenti e
OMISSIS
ASTE

OMISSIS
Fallimenti e
ASTE

7) LOTTO 2**7.a) Descrizione, Stato d'uso ed ubicazione**

I beni di cui al presente lotto sono rappresentati da un insieme di aree contigue tra loro e adiacenti al Lotto 1, con superficie complessiva di 8.769,00 mq. L'appezzamento di terreno così costituito, possiede capacità edificatoria ai sensi dell'Art. 17.1 delle NTA del Vigente PRG del Comune di Montorio e del relativo Piano Particolareggiato della Zona Industriale. Il lotto risulta servito dalla viabilità esistente, interna al piano di lottizzazione della Zona, pianeggiante e libero. E' posizionato nella Zona Industriale del Comune di Montorio al Vomano in località Trinità, su sito sostanzialmente adiacente la ss 150, che collega Montorio a Roseto degli Abruzzi, è distante circa 7/8 Km dall'accesso all'autostrada Teramo-Roma, e circa 30 Km da quello all'autostrada A24.

7.b) Dati Catastali

L'appezzamento di terreno in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montorio al Vomano:

Catasto Terreni									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	406	-	-	-	Semin Irrig.	U	00 07 03	3,27	2,90
32	409	-	-	-	Terr in Form	-	00 02 10	-	-
32	411	-	-	-	Area Urbana	-	00 01 40	-	-
32	419	-	-	-	Seminativo	1	00 00 27	0,10	0,10
32	427	-	-	-	Orto Irrig	U	00 76 80	198,32	118,99

7.c) Confini

Il lotto confina con: Sud: strada interna e P.lle 407, 288, 420; Est: P.lle 429; Nord: particelle 428 del foglio 32; Ovest: particelle nn. 215, e 220 del foglio 32 (stessa Proprietà).

7.d) Destinazione urbanistica dei luoghi

Le aree di terreno di cui al presente lotto in virtù del vigente Piano Regolatore del Comune di Montorio al Vomano, ricadono nell'ambito delle "Zone produttive industriali" disciplinate dall'art. 17.1 delle N.T.A, e da quanto riportato nello specifico Piano Particolareggiato della Zona Industriale.

Sono state acquisite le relative certificazioni di destinazione urbanistica dei vari appezzamenti di terreno. (Vedasi Allegato "Documentazione Urbanistica").

7.e) Consistenza ai fini di stima

Ai fini della determinazione della consistenza superficiale dei beni, si è fatto riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale, pertanto si ha:

- Appezzamento di Terreno 8.760,00 mq

8) STIMA

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, le presunte caratteristiche ai fini energetici, la destinazione d'uso e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Si precisa che il compendio oggetto di stima ricade nei Comuni compresi nel cratere del sisma di cui agli eventi degli anni 2016/2017.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri: la localizzazione, la destinazione d'uso, la presenza di opere non assentite (Lotto 1), la reale distribuzione interna dei locali (Lotto 1), la necessità di aggiornamenti catastali ed edilizi, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali (Lotto 1) e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Pertanto qui di seguito si riportano le valutazioni per ogni singolo lotto:

OMISSIS

Lotto 2

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Valore lotto
Appezamento di Terreno	8.760,00 mq	35,00 €/mq	€ 306.000,00	€ 306.000,00
Totale				€ 306.000,00

9) RIEPILOGO VALUTAZIONI

Di seguito si riepilogano le valutazioni relativi ai lotti stimati

Beni Immobili

~~LOTTO 1:~~

LOTTO 2:

~~Valutato € 306.000,00~~
Valutato € 306.000,00

OMISSIS

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico rassegna la presente Relazione Tecnica presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 05/02/2019

Il Coadiutore Tecnico
Ing. Vincenzo Cameli