

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimenti Gruppo Imprese noto come “GRUPPO ANGELINI”

Fallimento [REDACTED] n. 28/2010 in estensione al

Fallimento Casa di Cura Santa Maria S.a.s. di Verde Due S.r.l.

Giudice Delegato : Dott. N. VALLETTA

Curatore : Avv. Giuseppina IVONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Umberto Albasini

Umberto Albasini



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimenti gruppo imprese noto come “Gruppo Angelini”

Fallimento [REDACTED] n. 28/2010 in estensione al Fallimento Casa di

Cura Santa Maria S.a.s. di Verde Due S.r.l.

Giudice Delegato : Dott. N. Valletta

Curatore : Avv. Giuseppina Ivone

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Umberto Albasini, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti con il n° 827 con studio in Francavilla al Mare in Viale Monte Amaro 3, è stato nominato consulente tecnico d’ufficio dall’Ill.mo Giudice delegato Dott. Adolfo Ceccarini, per provvedere alla stima di alcuni beni di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] Successivamente il sig. Giudice dott Ceccarini ha esteso l’incarico allo scrivente anche per la stima di alcuni terreni siti nel comune di Chieti.

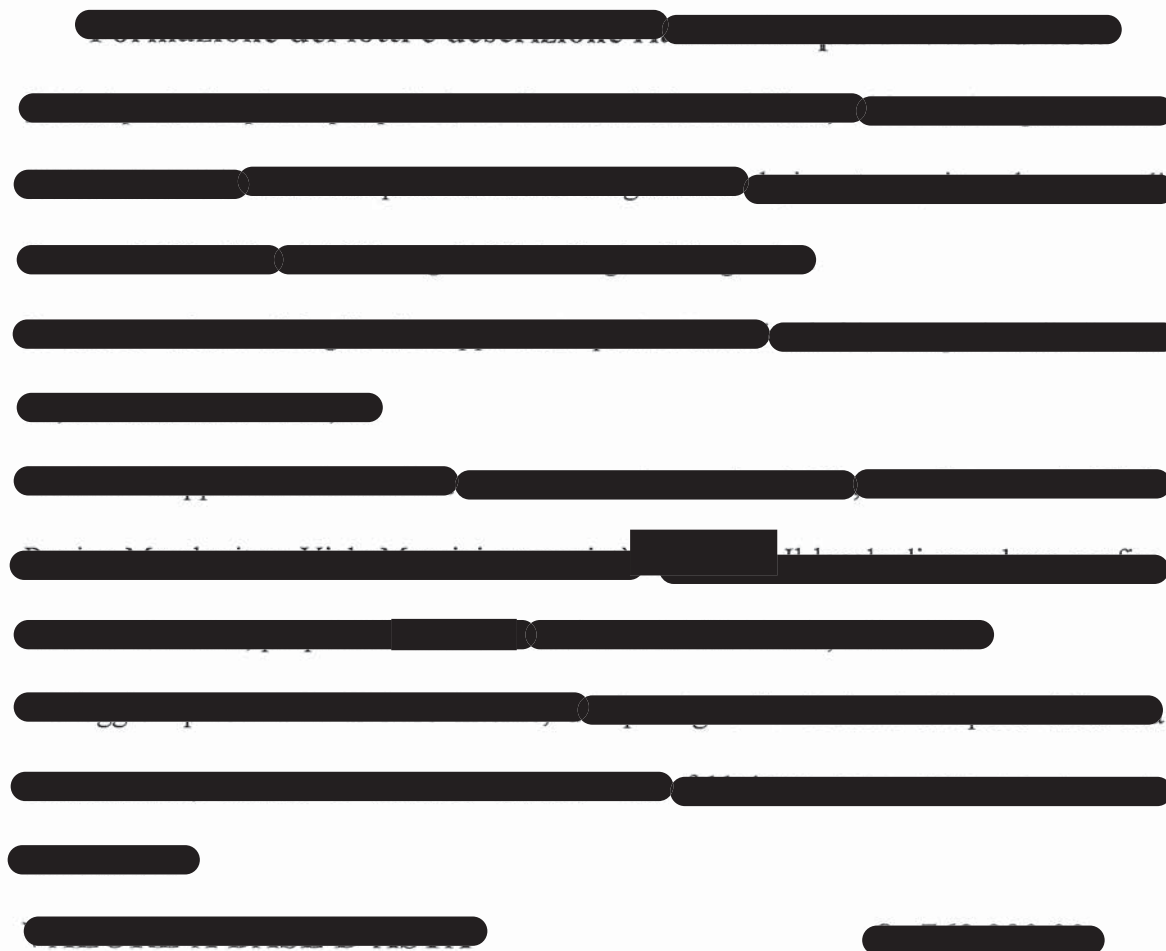
ELENCO DEI BENI DA STIMARE

*

1) [REDACTED]
[REDACTED]

*

2) Diritti pari ad 1/1 della proprietà sui terreni siti in località Villa Reale e individuati in catasto terreni al foglio di mappa n. 21 particelle :



TERRENO IN CHIETI In località Villa Reale

Identificazione, Ubicazione e Confini dei beni

Appezamento di terreno sito nel comune di Chieti in località Villa Reale, esteso complessivamente h 9 are 89 e ca 55 ad un unico corpo, individuato in catasto **al foglio 21** dalle seguenti particelle:

13	Seminativo cl 4°	are 14,60	R.D. € 1,60	R.A. € 3,38
14	Vigneto cl 2°	are 40,10	R.D. € 28,84	R.A. € 23,06
121	Seminativo cl 4°	are 13,60	R.D. € 2,11	R.A. € 4,57

123	Smin. Arbor. cl 3°	are 56,40	R.D. € 26,22	R.A. € 26,22
145	Bosco Ceduo	are 5,90	R.D. € 0,69	R.A. € 0,16
165	Bosco Alto	are 51,50	R.D. € 9,31	R.A. € 2,39
172	Semin Arbor	h 2.07.85	R.D. € 96,61	R.A. € 96,61
173	Semin Arborato	are 14,80	R.D. € 6,88	R.A. € 6,88
174	Seminativo	are 90,40	R.D. € 30,35	R.A. € 39,68
175	Uliveto	are 56,00	R.D. € 29,12	R.A. € 18,12
176	Uliveto	h 2.73.40	R.D. € 148,26	R.A. € 84,72
395	Semin Arbor.	are 0,20	R.D. € 0,09	R.A. € 0,09
397	Pascolo Arbr	are 5,50	R.D. € 0,26	R.A. € 0,09
398	Pascolo Arbr	are 1,30	R.D. € 0,06	R.A. € 0,02
399	Pascolo Arbr	are 2,80	R.D. € 0,13	R.A. € 0,04
4243	Seminativo	are 30,80	R.D. € 4,77	R.A. € 10,34
4245	Semin. Irrig.	are 26,40	R.D. € 17,72	R.A. € 11,59
4247	Seminativo	are 98,00	R.D. € 15,18	R.A. € 32,90

Confini: il lotto confina con proprietà “ Casa di Cura Villa Pini” e su due lati con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (concedente)

Titolarità, provenienza e vicende giuridiche nel ventennio precedente

Il suddetto terreno è pervenuto al signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] in forza della successione in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 13.06.1981 den. n.12 vol 586.

trascritta il 02.01.1982 al n. R.P. 6 e denuncia sostitutiva n. 46 vol.590 trascritta il 29.09.1982 al n. R.P. 10495.

Per quanto sopra, sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente la data del Fallimento.

Descrizione del bene e destinazione urbanistica

La maggior parte delle particelle costituenti il lotto di terreno sono ubicate a valle della proprietà che costituisce la casa di cura “Villa Pini” mentre alcune particelle (395 397 398 e 399) sono dei residui di un frazionamento di una strada in comunale; comunque confinati e unite all'appezzamento di terreno.

Il lotto è in pendenza ed ha una buona esposizione lato sud, attualmente è incolto. Su una porzione di esso è precisamente sulle particelle 175 gran parte, 4247 parte e 4245 parte sono presenti piante di ulivo. Al sito vi si accede mediante una stradina interpoderale dalla strada comunale.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica allegato tutte le particelle ricadono, secondo il P.R.G. Vigente in **“zona destinata all'agricoltura e a particolari servizi ed impianti”**. E' ammessa la costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, ai sensi dell'art 70 e 71 della L.R. 18/83 e successive e modifiche.

Inoltre tutto l'appezzamento è sottoposto in parte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del Decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42 ed a Vincolo idrogeologico, istituito con il R.D. 30 dicembre 1932 n. 3267.

Mentre le particelle 121-123-14-172 parte-173 parte-174-175-176-4243-4245 sono ricomprese nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico di rilievo Regionale

Abruzzese e del bacino interregionale del fiume Sangro “fenomeni gravitativi e processi erosivi” che secondo la Carta della Pericolosità ricadono in zona a Pericolosità molto elevata P3 (rosso).

Stima dei beni.

La valutazione del bene è stata fatta con il criterio sintetico-comparativo. Nella stima si sono presi in considerazione tutti i parametri identificativi il bene, tra i quali: l'ubicazione, l'esposizione, l'accessibilità e la presenza di vincoli. Ne segue la seguente valutazione commerciale:

Superficie catastale : 98.955 mq

Valore commerciale : 98.955 mq x € 2,50/mq = € 247.378,50

Si arrotonda a € 247.000,00

Situazione di possesso.

Il sopra descritto terreno è in possesso della Curatela del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED] n. 28/2010 in estensione al Fallimento Casa di Cura Santa Maria S.a.s. di Verde Due S.r.l.

Formalità pregiudizievoli

Sono presenti le seguenti formalità:

- locazione ultranovennale trascritta il 3.03.2006 al n. R.P. 3100 a favore della Società “ Il Sogno S.r.l. - Agroforestale” con sede in Chieti, giusto atto Notaio Rozzi del 31.01.2006 n. 208585 (scadenza locazione 31.12.2024).

- Ipoteca giudiziale di Euro 3.500.000,00 accesa il 16.02.2010 al n. RP 390 a favore di TERCAS, Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo Spa, contro [REDACTED] e la società NOVAFIN Spa, derivante da decreto ingiuntivo di € 2.886.384,44 del Tribunale di Teramo repertorio n. 224 del 18.11.2009.
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 9.05.2011 al n. RP 5579 a carico del signor [REDACTED], giusta provvedimento del Tribunale di Chieti del 7.10.2010 n. 1753 cron..

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico conferitogli.

Francavilla Al Mare li 04/11/2013.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Umberto Albasini

Umberto Albasini

