

Concordato Preventivo n° 12/2021

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**Ufficio Fallimentare**

**Procedura n. 12/2021 Reg. C.P.**

**“...omissis...”**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato: Cirillo Dott. Giovanni**

**Commissari: Avv. Carlo Del Torto e Dott.ssa Floriana D’Ugo**

**Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli**

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 2**

**- VENAROTTA**



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA : IMMOBILE VENAROTTA (AP)**

Teramo, li 23.01.2023

Il Coadiutore Tecnico

Cav. Geom. Osvaldo Reginelli

Lo Scrivente, **Reginelli Geom. Osvaldo**, con studio in Teramo, via Alfonso Di Vestea 1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice Delegato **Dott. Giovanni Cirillo**, che, con provvedimento in data **07.10.2022 ist. n.20**, lo ha nominato Coadiutore Tecnico dei beni di cui al Concordato Preventivo in epigrafe di proprietà della ditta **"...omissis..."** .

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato relativo alla **stima dell'immobile ubicato in VENAROTTA (AP) –**, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati (**Allegato "A" parte prima e parte seconda**).

### RELAZIONE PARTE PRIMA

#### **Indice:**

a) Premesso	pag. 03
b) Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima	pag. 03
c) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 04
c1) Pertinenza	pag. 04
c2) Provenienza	pag. 05
c3) Dati catastali	pag. 05
c4) Confini	pag. 06
c5) Situazione edilizia ed urbanistica	pag. 06
d) Atti pregiudizievoli	pag. 07
d1) Iscrizioni-Trascrizioni	pag. 07
e) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 07
f) Misurazione	pag. 07
g) Metodo di stima adottato	pag. 08
h) Analisi delle caratteristiche	pag. 09
h1) Estrinseche	pag. 09
h2) Intrinseche	pag. 09
i) Valore attribuibile ai beni	pag. 10
l) Regime fiscale	pag. 10
m) Gestione	pag. 10
VALUTAZIONE	pag. 10

### **a) Premesso**

-CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni del compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

-CHE i beni in procedura sono ubicati nei territori Comunali di: Tortoreto (TE), **Venarotta (AP)** e in Pizzoli – Barete (AQ);

-CHE **oggetto della presente consulenza riguarda il bene immobile sito in VENAROTTA (AP) ( LOTTO n. 2);**

-CHE, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

-CHE, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;

-CHE, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

### **b) Ubicazione natura e descrizione dei beni oggetto della stima.**

I beni oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, vengono suddivisi e/o raggruppati in modo da formare delle porzioni immobiliari, tali da redigere stime in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato. Pertanto si ritiene di disporre i beni in un unico lotto che per distinguerlo dagli altri beni in procedura viene denominato **LOTTO 2**, come qui di seguito riportato:

## DESCRIZIONE IMMOBILI

### - LOTTO 2 -

Il presente lotto è costituito da un unico appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie complessiva di **mq 21.360,00**.

Tale unità immobiliare è ubicata nel Comune di Venarotta (AP), in zona agricola, ad ovest della frazione “Olibra Incinesca” come meglio individuabile nell'allegato elaborato **“Vista satellitare”**.

L'intero appezzamento, allo stato attuale, per quanto è stato possibile verificare, è incolto con vegetazione naturale e piantumazione/arbusti di vario genere, che ha reso impraticabile visionare l'intero appezzamento. E' stato possibile visionare gran parte del compendio solo dall'alto e precisamente dalla collina ad ovest e dalla strada bianca di accesso interpodereale per Casacagnano che limita la particella 137 ad ovest.

Il tutto come da **documentazione fotografica** a cui si fa riferimento per una maggior chiarezza sulle caratteristiche superficiali del terreno.

Mentre per le dimensioni metriche si fa riferimento all'estratto di mappa e alla vista satellitare con sovrapposizione delle p.lle e alle visure catastali

#### **c) Generalità dei beni e loro disponibilità:**

##### **c<sub>1</sub>) Pertinenza**

### **- LOTTO 2 -**

#### **-Proprietà per 1/1 dell'intero sugli immobili:**

“...omissis...” - Proprietà per 1/1;

**Si precisa che il nominativo sopra scritto corrisponde a quello della procedura del Concordato Preventivo ed a quello dei dati catastali (successivo punto c<sub>3</sub>).**

## **c<sub>2</sub>) Provenienza**

### **-Proprietà per 1/1 dell'intero sugli immobili:**

I beni sono pervenuti alla ditta "...omissis...". (appezzamento di terreno foglio 24 p.lle 137, 138, 143 e 241 della superficie complessiva di mq.1200,00), per atto di compravendita par Notar Dott.ssa Filauri Francesca in data 17.06.2010 al Rep. 22860 e trascritto a Ascoli Piceno il 14.07.2010 Reg. Part. n°3775 e Reg. Gen. n°6106 dalla sig.ra "...omissis...".

La sig.ra "...omissis..." aveva ricevuto tale immobile per atto di permuta par Notar Dott.ssa Filauri Francesca in data 13.02.2006 al Rep. 13578 trascritto ad Ascoli Piceno dal Sig. "...omissis...".

Il sig. "...omissis..." aveva ricevuto tale immobile per atto di donazione accettata par Notar Dott.ssa Filauri Francesca in data 23.05.2002 al Rep. 1786 trascritto ad Ascoli Piceno dal Sig. "...omissis...".

## **c<sub>3</sub>) Dati Catastali**

### **- LOTTO 2 -**

Al **Catasto Terreni** del Comune di Venarotta i beni sono censiti con i seguenti dati :

-Proprietà per l'intero

"...omissis..." - Proprietà per 1/1;

- Fg. **24**, P.lla **137**, qualità **Sem. Arbor.**, classe **3** , superficie ha --- are **90** ca **00**, Reddito dominicale **Euro 23,24** e Reddito agrario **Euro 34,86**;

- Fg. **24**, P.lla **138**, qualità **Bosco Ceduo.**, classe **2** , superficie ha --- are **89** ca **70**, Reddito dominicale **Euro 1,85** e Reddito agrario **Euro 0,93**;

- Fg. **24**, P.lla **143**, qualità **Seminativo**, classe **4** , superficie ha --- are **17** ca **20**, Reddito dominicale **Euro 4,00** e Reddito agrario **Euro 6,66**;

- Fg. **24**, P.lla **241**, qualità **Seminativo**, classe **4**, superficie ha --- are **16** ca **70**, Reddito dominicale **Euro 3,88** e Reddito agrario **Euro 6,47**;

Esiste, quindi, corrispondenza del nominativo tra procedura del Concordato Preventivo e dati catastali.

#### **c4) Confini catastali**

- **Intero appezzamento** (p.lle 137, 138, 143 e 241) -

**A Nord con:** altre proprietà p.lle 417, 416, 134 e 413;

**Ad Est con:** altre proprietà P.lle 112, 114, 135, 139,

**A Sud con:** altre proprietà P.lle 158, 145, 144, 125

**Ad Ovest con:** strada bianca interpodereale per Casacagnano

Salvo altri e/o variati

#### **c5) Situazione edilizia – urbanistica**

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso il sito del Comune di Venarotta, risulta la seguente situazione urbanistica:

intero appezzamento di terreno in zona “bianca senza alcuna campitura” del Vigente Piano regolatore e pertanto ZONA AGRICOLA “A” normato dall’art. 39 delle NTA oltre a vincoli sovracomunali ove esistenti per la particolare area in parte boschiva. Il tutto come da Zonizzazione Tav, 6/V2

#### **d) Atti pregiudizievoli:**

##### **d1) Iscrizioni -trascrizioni.**

- **Trascrizione** atto giudiziario Tribunale di Teramo, Decreto di ammissione concordato preventivo rep. 12/2021 del 06.09.2022 trascritto a Ascoli Piceno il **27.12.2022 al n. 8880 reg. part.** e al n. 11734 reg. gener. a favore della massa dei creditori del concordato prev. N. 12/2021 della Soc. “...omissis...” sui beni in Venarotta CT foglio 24 p.lle 137, 138, 143 e 241,

**come da nota allegata.**

**e) Descrizioni dei beni:**

**e<sub>1</sub>) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi**

In merito alla configurazione dei beni si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate nel capitolo lettera **“b) Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima “**

**f) Misurazione**

**- LOTTO 2 -**

Non è stato effettuato il rilievo planimetrico del bene, ai fini della misurazione si fa riferimento alla superficie catastale.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie catastale di complessivi ha 02 are 13 e ca 60 ( **mq. 21.360,00**).

**Superficie reale che potrebbe anche variare rispetto a quella catastale.**

**g) Metodo di stima adottato**

Per la determinazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, 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 localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la coltivazione attuale (incolto), la consistenza superficiale dei beni, la situazione urbanistica, quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, ivi compreso la possibilità di particolari colture di prodotti di pregio tipiche della zona, come in parte avviene per i terreni limitrofi.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo superficiale, nonché la situazione del mercato immobiliare (con particolare riferimento alle zone agricole) in cui

verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima ( zona agricola di PRG).

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, 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/concordatarie e fallimentari;
- 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 dei terreni di riferimenti: stato manutentivo, natura, piantumazione superficiale, possibilità di coltivazione di prodotti di pregio, 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.

#### **h) *Analisi delle caratteristiche:***

##### **h<sub>1</sub>) *Estrinseche***

- 1) Ambiente economico sociale: insufficiente in quanto trattasi di zona agricola, con accesso da strada interpodereale "bianca".
- 2) Collegamenti stradali: insufficiente.
- 3) Condizioni climatiche: Ordinarie, tipiche della zona collinare.

## **h<sub>2</sub>) Intrinseche**

- 1) Accessibilità: insufficiente per quanto riguarda l'unica strada di accesso interpodereale "bianca".;
- 2) Funzionalità generale: sufficiente a livello planimetrico e altimetrico.
- 3) Grado di manutenzione : insufficiente - incolto;
- 4) Esposizione: discreta;
- 5) Salubrità: discreta;
- 6) Panoramicità: discreta – in zona agricola;

## **i) Valore attribuibile ai beni**

### **- LOTTO 2 -**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi ed alla valutazione dell'intero appezzamento di terreno di forma irregolare, tenendo in particolare considerazione la possibilità di coltivazione di prodotti di pregio tipici della zona, attualmente il valore complessivo in questa zona del Comune di Venarotta – ad ovest della frazione "Olibra Incinesca" - è pari a circa **33.100,00** in c.t. così distinto:

Mq. 21.360,00 x €/mq 1,55=..... **in cifra tonda € 33.100,00**

**l) Regime fiscale** : I beni sono soggetti a tassa di registro "terreni agricoli".

## **m) Gestione**

Disponibilità: I beni allo stato attuale sono incolti, non risultano trascritti contratti di locazione e/o di utilizzo.

## **VALUTAZIONE:**

Il **valore commerciale dell'immobile**, viene determinato in complessive **€ 33.100,00** (diconsi Euro trentatremilacent00).

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, li 23.01.2023

Il Coadiutore Tecnico  
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Osvaldo Reginelli', written over a blue rectangular official stamp. The stamp contains the following text: 'Collegio Provinciale Geometri e Chimaristi Laureati di Teramo' at the top, 'Iscrizione Albo N. 059' in the middle, and 'Osvaldo Reginelli' at the bottom.

**ALLEGATI:**

- A- Vista satellitare e sovrapposizione con il catastale**
  - B- Documentazione catastale : Estratto di mappa  
Visure Catasto terreni**
  - C- Documentazione comunale : N.2 elaborati : Zonizzazione Tav. 6/V2 con NTA**
  - D- Visure Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità  
Riepilogo  
Note iscrizioni e trascrizioni**
- Documentazione fotografica**