

Concordato Preventivo n° 12/2021

TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Fallimentare

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

“...omissis...”

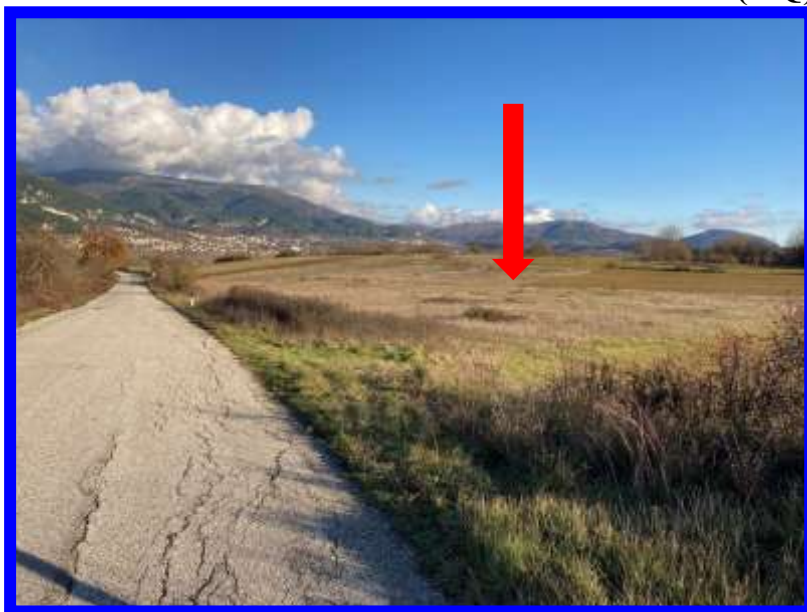
Giudice Delegato: Cirillo Dott. Giovanni

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

Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli

LOTTO n. 3

PIZZOLI –BARETE (AQ)



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA : IMMOBILE PIZZOLI –BARETE (AQ)

Teramo, li 24.01.2023

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 PIZZOLI-BARETE (AQ) –**, 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. 06
c4) Confini	pag. 07
c5) Situazione edilizia ed urbanistica	pag. 07
d) Atti pregiudizievoli	pag. 08
d1) Iscrizioni-Trascrizioni	pag. 08
e) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 08
f) Misurazione	pag. 09
g) Metodo di stima adottato	pag. 09
h) Analisi delle caratteristiche	pag. 10
h1) Estrinseche	pag. 10
h2) Intrinseche	pag. 11
i) Valore attribuibile ai beni	pag. 11
l) Regime fiscale	pag. 11
m) Gestione	pag. 11
VALUTAZIONE	pag. 11

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 PIZZOLI –BARETE (AQ) (LOTTO n. 3)**;

-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 3**, come qui di seguito riportato:

DESCRIZIONE IMMOBILI

- LOTTO 3 -

Il presente lotto è costituito da un unico appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie complessiva di **mq 10.170,00**.

Tale unità immobiliare è ubicata nei Comuni di Pizzoli e Barete della provincia de L'Aquila, in zona agricola, a sud della Via Campo Rendina –Località Pescina , 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' stato possibile visionare l'intero appezzamento di terreno dalla Via Campo Rendina. In merito alla consistenza si evidenzia che l'intero appezzamento insiste per la quasi totalità sul territorio comunale di Pizzoli (mq. 10030,00) e per la restante parte (mq. 140) sul confinante e contiguo territorio del Comune di Barete.

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:

c₁) Pertinenza

- LOTTO 3 -

-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 c₃).

c₂) Provenienza

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

I beni sono pervenuti alla ditta "...omissis...". (appezzamento di terreno foglio 42 p.lla 44 per mq. 10.030,00 in Comune di Pizzoli (AQ) e foglio 23 p.lla 498 per mq. 140,00 in Comune di Barete (AQ) , per atto di compravendita par Notar Dott. Cappelli Nazareno in data 01.07.2021 al Rep. 126771 e trascritto a L'Aquila il 07.07.2021 Reg. Part. n°9481 e Reg. Gen. n°12284 dalla società "...omissis...".

La società "...omissis..." aveva ricevuto tale immobile per atto di compravendita da: "...omissis..." usuf. per 1/3; "...omissis..." (usuf. per 2/3 e per la nuda proprietà di 3/3), par Notar Dott. Magnante Trecco (L'Aquila) in data 14.06.2012 al Rep. 1878 registrato a L'Aquila il 05.07.2012 e trascritto a L'Aquila.

I predetti sig.ra "...omissis..." usuf. per 1/3; "...omissis..." (usuf. per 2/3 e per la nuda proprietà di 3/3) l'avevano ricevuto dai sigg.

"...omissis..." (usuf. 333/1000, "...omissis..." per la nuda prop. di 333/1000 e per la piena prop. di 667/1000 , dalla Sig.ra "...omissis..." per la nuda prop. di 333/1000 e per la piena prop. di 667/1000, par atto di divisione Notar Dott. Magnante Trecco (L'Aquila) in data 24.07.2007 al Rep. 50624 e trascritto a L'Aquila con relativa rettifica d'intestazione in pari data.

Precedenti proprietari i Sigg. "...omissis...", "...omissis..." e "...omissis..." in forza di atto di successione del 15.08.1962 registrato a L'Aquila al n. 62 in data 28.03.2007 dal de cuius "...omissis..." (per quanto attiene il terreno in Pizzoli foglio 40 p.lla 44) e con atto di successione del registrato a L'Aquila al n. 62 in data 28.03.2007 15.08.1962 dal de cuius "...omissis..." per il terreno in Barete (foglio 23 p.lla 498).

c₃) Dati Catastali

- LOTTO 3 -

Al **Catasto Terreni** del Comune di **Pizzoli** il bene è censito con i seguenti dati :

-Proprietà per l'intero

“...omissis...” - Proprietà per 1/1;

- Fg. **42**, P.Ila **44**, qualità **Seminativo**, classe **2** , superficie ha **01** are **00** ca **30**, Reddito dominicale **Euro 28,49** e Reddito agrario **Euro 23,31**;

Al **Catasto Terreni** del Comune di **Barete** il bene è censito con i seguenti dati :

-Proprietà per l'intero

“...omissis...”- Proprietà per 1/1;

- Fg. **23**, P.Ila **498**, qualità **Seminativo**, classe **2** , superficie ha **00** are **01** ca **40**, Reddito dominicale **Euro 0,40** e Reddito agrario **Euro 0,33**;

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

c₄) Confini catastali

- **Intero appezzamento** (p.Ila 44 del foglio 42 di Pizzoli e p.Ila 498 del ffoglio 23 di Barete)

A Nord con: strada Via Campo Rendina

Ad Est con: altra proprietà P.Ila 45 foglio 44 di Pizzoli,

A Sud con: altre proprietà P.Ile 80, 79, 356, 70, 69 foglio 44 di Pizzoli

Ad Ovest con: altre proprietà P.Ile 67 foglio 44 di Pizzoli e p.Ila 499 foglio 23 di Barete;

salvo altri e/o variati

c₅) Situazione edilizia – urbanistica

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

intero appezzamento di terreno in zona “Agricola” del Vigente Piano regolatore, e vicoli sovracomunali.

Il tutto come da Zonizzazione Tav.10/ a e 10/c

d) Atti pregiudizievoli:

d₁) Iscrizioni -trascrizioni.

- **Iscrizione a favore di ipoteca volontaria** rep. 258244/69939 del 22.07.2020 par Notar B. Ciampini iscritto a L'Aquila il **24.07.2020** al **n. 915 reg. part.** e al n. 9375 reg. gener. contro “...omissis...” per un importo capitale/totale di € 301.669,00 , sui terreni: foglio 42 p.IIa 44 per mq. 10.030,00 in Comune di Pizzoli (AQ) e foglio 23 p.IIa 498 per mq. 140,00 in Comune di Barete (AQ);
- **Trascrizione** atto giudiziario Tribunale di Teramo, Decreto di ammissione concordato preventivo rep. 12/2021 del 06.09.2022 trascritto a L'Aquila il **28.12.2022** al **n. 19481 reg. part.** e al n. 24040 reg. gener. a favore della massa dei creditori del concordato prev. N. 12/2021 della Soc. “...omissis...” sui beni terreni : foglio 42 p.IIa 44 per mq. 10.030,00 in Comune di Pizzoli (AQ) e foglio 23 p.IIa 498 per mq. 140,00 in Comune di Barete (AQ);

come da note allegate.

e) Descrizioni dei beni:

e₁) 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 3 -

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 01 are 01 e ca 70 (**mq. 10.170,00**).

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.

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, 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:*

h₁) *Estrinseche*

- 1) Ambiente economico sociale: discreta in quanto trattasi di zona agricola, con accesso da Via Campo Rendina di collegamento Pizzoli con Barete
- 2) Collegamenti stradali: buona.
- 3) Condizioni climatiche: Ordinarie, tipiche della zona collinare.

h₂) *Intrinseche*

- 1) Accessibilità: buona;
- 2) Funzionalità generale: buona a livello planimetrico e altimetrico in quanto l'intero appezzamento di terreno è quasi pianeggiante
- 3) Grado di manutenzione : incolto;
- 4) Esposizione: buona;
- 5) Salubrità: buona;
- 6) Panoramicità: buona – in zona agricola;

i) Valore attribuibile ai beni

- LOTTO 3 -

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, attualmente il valore complessivo in questa zona del Comune di Pizzoli a confine con il Comune di Barete – è pari a circa **28.900,00** in c.t. così distinto:

Mq. 10.170,00 x €/mq 2.84=..... **in cifra tonda € 28.900,00**

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 **€ 28.900,00** (diconsi Euro ventottomilanovecento00).

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

Con osservanza.

Teramo, li 24.01.2023

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



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 10/a e 10/c**
 - D- Visure Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità
Riepilogo
Note iscrizioni e trascrizioni**
- Documentazione fotografica**