

TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Procedura C.P. n° 02/2020 *****

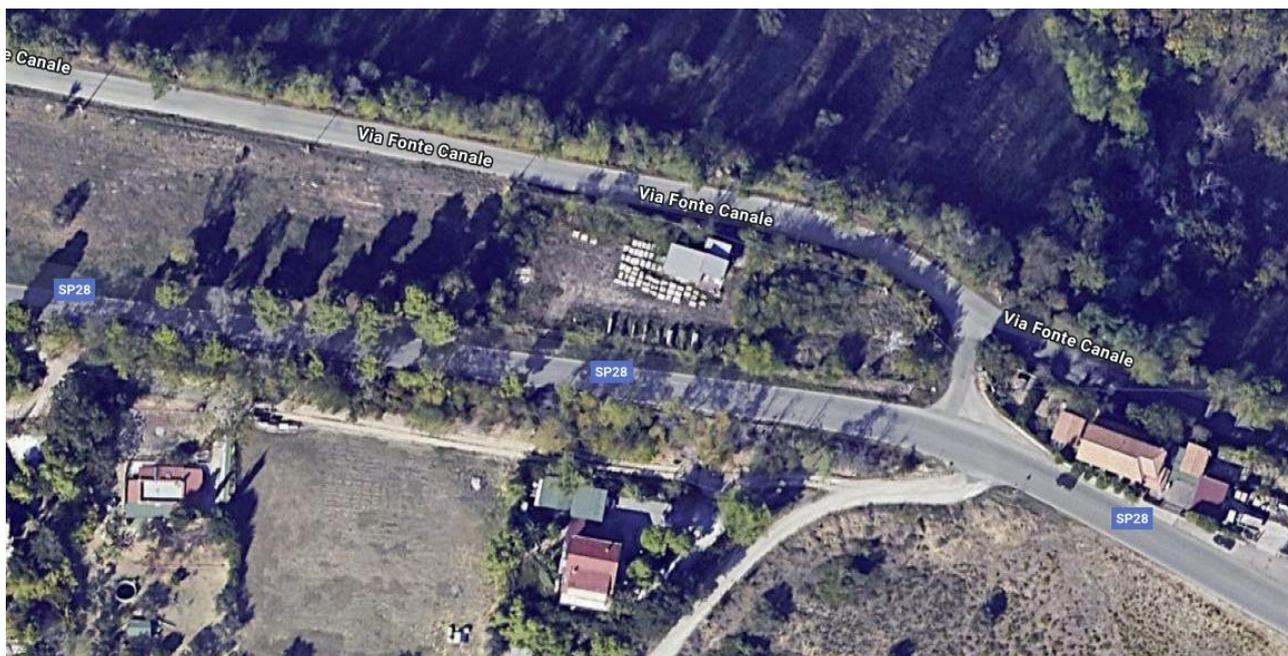
Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Ilaria Valentini

Commissario Giudiziale: Dott. Maurizio Ferrari

Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AREA LOTTO N. 4



IL Coadiutore Tecnico:
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli


Corteo Provinciale
Inscrizione Albo
N° 659
Geometra
Osvaldo Reginelli

SOMMARIO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AREA LOTTO N. 4	1
INCARICO.....	3
PREMESSO.....	3
BENI IN PROCEDURA.....	3
BENI OGGETTO DI STIMA.....	3
TITOLARITÀ	3
CONFINI.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI	4
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	4
PRECISAZIONI.....	5
NORMATIVA URBANISTICA	7
TITOLI EDILIZI	7
CARATTERISTICHE PREVALENTI	7
LOTTO N. 4	8
DATI CATASTALI	8
STATO CONSERVATIVO	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA	8
METODO DI STIMA ADOTTATO	9
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	9
VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI	10
RIEPILOGO VALUTAZIONE	10
ELENCO ALLEGATI.....	11

INCARICO

All'udienza del 05.12.2023 da parte del G.D. Dott. Flavio Conciatori su proposta dell'***** e con parere favorevole del C.G. in data 15/11/2023 veniva nominato lo scrivente Geom. Osvaldo Reginelli per l'attività tecnica relativa alla *“quantificazione dell'aumento di valore dei cespiti indicati a seguito delle menzionate procedure (cambio di destinazione d'uso della porzione immobiliare del fabbricato in base all'art. 11 dell'ARAP) e anche alla luce di un eventuale frazionamento del fabbricato”*

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, più volte 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.

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di Concordato Preventivo sono i seguenti:
Comune di ATRI (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI – Foglio 59 P.IIa 509 Cat. D/8;
- Catasto TERRENI – Foglio 59 P.IIa 509 Ente Urbano;
- Catasto TERRENI Foglio 59 P.IIa 340 Seminativo arborato;
- Catasto TERRENO – Foglio 59 P.IIa 257 Vigneto;
- **Catasto TERRENO – Foglio 68 P.IIa 162 Seminativo arborato.**

BENI OGGETTO DI 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 la presente valutazione limitatamente ad un'area dislocata rispetto all'opificio principale.

Area dislocata ubicata in contrada Crocifisso, posto tra la strada provinciale SP28 Atri-Pineto e la strada comunale Fonte Canala, e viene individuata come **LOTTO N. 4** rispetto ai precedenti lotti 1,2 e 3 per l'opificio principale in zona Sant'Andrea, con elaborato estimativo a parte.

TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura di Concordato Preventivo risultano intestati ai seguenti soggetti:

Partita IVA:*****

Si precisa che il bene di cui al nominativo sopra scritto risulta facente parte nella massa dei creditori della procedura di concordato preventivo di che trattasi

CONFINI

Il terreno confina ai lati nord ed est con Via Fonte Canale, a sud con strada provinciale SP28 e ad ovest con la p.lla 280.

PROVENIENZE VENTENNALI

Con l'atto di compravendita a rogito del notaio ANCHINI del 20/12/1983 Sede CATIGNANO (PE) Repertorio n. 9492 Sede ARQUATA DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 55 registrato in data 02/01/1984 - n. 631.1/1984 in atti dal 04/08/1995 la ***** CON SEDE IN ATRI acquistava il terreno foglio 68 p.lla 162.

Per quanto riguarda la porzione immobiliare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del concordato
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura concordataria risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

Trascrizioni

- **Trascrizione atto pubblico**, iscritta a Teramo il 30.12.2019 Registro generale n. 18870, Registro particolare n. 13332, derivante da Atto Pubblico tra vivi - 161 DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, Notaio Lauro Roberto Repertorio 13325/9828 del 19.12.2019.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 08/01/2021 Reg. gen. 174 - Reg. part. 142
Rep. 1183 del 04/11/2020
A favore di *****
Contro *****
- **Trascrizione** del 12/12/2022 - Registro Particolare 14618 Registro Generale 19944
Pubblico ufficiale LAURO ROBERTO Repertorio 15894/11831 del 05/12/2022
ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del concordato;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura concordataria risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

In merito alla convezione, trascrizione atto pubblico, iscritta a Teramo il 30.12.2019 Registro generale n. 18870, registro particolare n. 13332, DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, si riporta quanto segue:

*"I Signori *****", Hanno Dichiarato Di Destinare Gli Immobili Indicati In Quadro B Ai Sensi Dell'art. 2645-Ter C.C. A Beneficio Della Massa Dei Creditori Della Societa' "*****", Affinche', Attraverso La Loro Alienazione, Che Dovra' Avvenire Secondo Il Programma Di Cui Alla Procedura Concorsuale O Sue Successive Modifiche E Integrazioni, Vengano Soddisfatti I Crediti Vantati Dalla Massa Dei Creditori Della Societa', Senza Che Le Vicende Dei Disponenti Possano Influire Sulla Sorte Degli Immobili Stessi. La Destinazione E' Sospensivamente Condizionata All'omologa Da Parte Del Tribunale Di Teramo, Di Una Delle Procedure Di Cui Agli Artt. 160,161 E 182 Bis Del R.D. 16 Marzo 1942 N. 267, Ed Avra' Effetto A Partire Da Tale Data E Sara' Irrevocabile, Salvo Quanto Previsto Al Successivo Art. 6. Disponenti Sono I Signori *****".* Costituiscono Il fondo: - Gli Immobili; - I Frutti Prodotti; - Ogni Bene E Diritto Acquistato Per Mezzo Del Fondo O Quale Corrispettivo Dell'alienazione O Dell'impiego Di Beni Del Fondo. Il Fondo E' In Proprieta' E Tolarita' Del Gestore, Affinche' Egli Se Ne Avvalga E Ne Disponga Secondo Le Modalita' E Per I Fini Enunciati In Questo Atto. Il Fondo E' Separato Dal Patrimonio Proprio Del Gestore E Non E' In alcun Caso Aggredibile Ne' Dai Suoi Creditori Ne' Dai Creditori Della Disponibile, Salvo Quanto Previsto Dall'art. 2645-Ter C.C.. Per Effetto Del Vincolo Di Destinazione Costituito Con Il Presente Atto, Sara' Inefficace Nei Confronti Dei Disponenti Ogni Eventuale E Futura Ipoteca Giudiziale Iscritta Sugli Immobili E Ogni Azione Esecutiva Promossa Contro Gli Immobili Stessi Da Parte Di Uno O Piu' Dei Creditori Della Societa' "*****" Cosi' Come Da Parte Dei Creditori Particolari Dei Disponenti. L'ufficio Di Gestore E' Inizialmente Ricoperto Dai Disponenti, Ciascuno Per I Beni Di Rispettiva Proprieta'. Nel Caso In Cui Si Verificassero I Presupposti Che Rendano Necessaria L'alienazione, In Tutto O In Parte, Degli Immobili, Assumera' L'ufficio Di Gestore Il O I Liquidatori Giudiziali Che Saranno Nominati Dalla Procedura, Ai Quali I Disponenti, Conferiscono Fin D'ora Mandato Con Rappresentanza A Vendere, In Tutto O In Parte, Gli Immobili, Al Fine Di Soddisfare, Con Il Relativo Ricavato, Le Ragioni Dei Creditori Della "*****", Il Mandato Conferito E' Da Intendersi Irrevocabile, Ai Sensi Dell'art. 1723, C Omma 2, C.C., In Quanto Conferito Anche Nell'interesse Di Terzi E Con Espresso Obbligo Del Rendiconto. I Diritti E Gli Obblighi Del Gestore E La Successione Nell'ufficio Sono Disciplinati Nella Parte Li Di Questo Atto. Il Presente Atto Produrrà I Suoi Effetti, Dal Momento Della Omologa Da Parte Del Tribunale Di Teramo, Di Una Delle Procedure Di Cui Agli Artt. 160,161 E 182 Bis Del R.D. 16 Marzo 1942 N. 267, Che Dovra' Avvenire Entro La Data Del 31 Dicembre 2021, Costituendo Piena Prova Della Verificata Condizione Il Provvedimento Del Tribunale, Mentre Esaurira' I Propri Effetti Al Verificarsi Del Primo Dei Seguenti Eventi: - Mancata Omologa Di Una Delle Procedure Di Cui Agli Artt. 160,161 E 182 Bis Del R.D. 16 Marzo 1942 N. 267 Entro Il Termine Del 31 Dicembre 2021; - Realizzazione Integrale Ovvero Impossibilita' Totale Di Realizzare La Destinazione; - Vendita Degli Immobili Da Parte Degli Organi Della Procedura; - Vendita Degli Immobili Posta In Essere Dal Gestore, Se Autorizzata Dal Tribunale Ai Sensi Dell'art. 167 L.Fall.; - Prodursi Di Ogni Altra Causa Di Cessazione Di Diritto O Prevista Dalla Legge. I Disponenti Potranno Dichiarare, Con Atto Pubblico, L'impossibilita' Di Realizzare La Destinazione E La Conseguente Cessazione Del Vincolo Di Destinazione Medesimo Costituito Sugli Immobili Con Il Presente Atto. In Tutti I Casi In Cui La Destinazione Venisse A Cessare Per Causa Diversa Dalla Vendita Degli Immobili, I Disponenti Si Obbligano Ad Intervenire In Atto Pubblico Notarile Al Fine Di Consentire L'annotazione A Margine Della Trascrizione Del Presente Atto, Della Cessazione Del Vincolo Di Destinazione Medesimo. Il Gestore Dispone Dei Beni Senza alcuna Limitazione Che Non Risulti In Questo Atto E Senza Dovere Mai Altrimenti Giustificare I Propri Poteri, Che Coincidono Con Quelli Che La Legge Riconosce Al Proprietario O Titolare Dei Beni Destinati. Il Gestore Ha Legittimazione Processuale Attiva E Passiva In Relazione Ai Beni Del Fondo. Gli Atti Di Alienazione, Di Costituzione Di Diritti Reali Ivi Inclusi Diritti Reali Di Garanzia, Nonche' Gli Altri Atti Comunque Eccedenti L'ordinaria Amministrazione, Aventi A Oggetto Il Fondo, Potranno Essere Compiuti Soltanto Per La Realizzazione Del Fine Di Destinazione E, Quindi, Dovranno Recare, A Pena Di Inefficacia Dell'atto Medesimo, L'espressa menzione Dello stesso Vincolo Di Destinazione. Fino A Quando L'ufficio Di Gestore Sara' Rivestito Dai Disponenti Essi, Anche Come Rappresentati, Si Obbligano A Non Alienare Ne' A Costituire Diritti Reali A Qualsiasi Titolo Sui Beni Destinati, Fatto Salvo Il Caso In Cui Il Ricavato Della Vendita Sia Destinato Al Pagamento Dei Creditori Della Societa' "*****". Il Gestore E' Obbligato A Tenere I Beni Del Fondo Separati Sia Dai Propri, Sia Da Qualsiasi Altro Bene O Diritto Gli Sia Intestato. In particolare: A) Tutte Le Volte Che Si Tratti Di Beni O Diritti Iscritti O Iscrivibili In Registri, Pubblici O Privati, Il Gestore E' Tenuto A Richiederne L'iscrizione O Nella Sua Qualita' Di Gestore Del Fondo O Al Nome Del Fondo O In Qualsiasi Altro Modo Che Rivelì L'esistenza Della Destinazione; B) I Rapporti Bancari Istituiti Dal Gestore E Tutti I Contratti Da Lui Stipulati Saranno Intestati Al Gestore Nella Sua Qualita' O Al Fondo E Ogni Somma Sara' Depositata Nei Conti Cosi' Denominati. 10. Delege Del Gestore. Il Gestore E' Di Regola Tenuto A Svolgere Le Proprie Funzioni Personalmente, Ma Potra' Delegare A Terzi: - Il Compimento Di Attivita' Per Un Tempo Determinato Sotto Il Suo Diretto Controllo; - Le Attivita' Il Cui Compimento Richieda Il Possesso Di Particolari Abilitazioni Professionali E Comunque Che Esulino Dalle Sue Personali Cognizioni Professionali. 11. Presupposti Della Responsabilita' Del Gestore E Ipotesi Di Suo Esonero Da Responsabilita'. Il Gestore E' Responsabile Per I Propri Atti E/O Omissioni Quando Si Sia Comportato, Con Dolo O Colpa Grave, In Difformita' Dalle Prescrizioni Di Legge, Ovvero Abbia Violato Le Disposizioni Di Questo Atto, Ovvero Abbia Agito In Conflitto Di Interessi. L'attivita' Del Gestore, Per Quanto Non Previsto Nel Presente Atto, E' Regolata Dalle Norme Sul Mandato. 12. Compenso Del Gestore. L'ufficio Di Ciascun Gestore Nominato Nel Presente Atto E' Gratuito. Il Compenso Spettante A Chi Eventualmente Ricopra L'ufficio Di Gestore Successivamente A Ciascuna Parte Disponibile Sara' Fissato Dal Soggetto Che Ha Il Potere Di Nominarlo. Il Gestore Si Obbliga A Curare, Sotto La Direzione Degli Organi Della Procedura, La Vendita Degli Immobili, Attribuendo Quindi Il Ricavato Di Ciascuna Vendita A Favore Della Massa Dei Creditori Della Societa', Secondo L'entita' E L'ammontare, I Tempi E Le Modalita' Definiti Nella Procedura Concorsuale E Sue Successive Eventuali Modifiche E Integrazioni, Salve In Ogni Caso Le Legittime Cause Di Prelazione. 18. Beneficiari. Stante Quanto Sopra Disposto, Sono Beneficiari Della Destinazione Tutti I Creditori Della Societa' "*****".

In merito alla convenzione, Trascrizione del 12/12/2022 - Registro Particolare 14618 DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, si riporta quanto segue:

*"premesse che la societa' "*****" aveva deliberato, con determina in data 19 dicembre 2019 giusta atto a rogito notaio lauro rep. n. 13.324, registrato a giulianova il 20 dicembre 2019 al n. 7700/11, la presentazione della domanda di ammissione al tribunale di teramo ad una delle procedure di cui agli artt. 160,161 e 182 bis del r.d. 16 marzo 1942 n. 267; b) che i costituiti sono soci sia della societa' disponente sia della citata societa' "*****", societa' legate tra loro da interessi comuni, ed avevano, pertanto, interesse a che venisse omologata la procedura di concordato preventivo, al fine di procedere, successivamente all'alienazione di beni di proprieta' ed al pagamento dei creditori nelle misure previste nel piano concordatario; c) che gli stessi, in proprio, sono pieni ed esclusivi proprietari di appezzamenti di terreni siti nel comune di atri, censiti nel catasto terreni del predetto comune al foglio 59, particelle: - 257, vigneto, cl. 2, mq. 180, r.d. euro 1,49, r.a. euro 1,12; - 340, semin arbor, cl. 4, mq. 44890, r.d. euro 15,04, r.a. euro 18,51; d) che "*****" e' piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno sito nel comune di atri, censito nel catasto terreni del predetto comune al foglio 68, particella 162, semin arbor, classe 3, mq. 2120, r.d. euro 9,85, r.a. euro 9,85; e) che, in data 19 dicembre 2019 con atto a rogito notaio lauro rep. n. 13.325 racc. 9.828, registrato a giulianova il 27 dicembre 2019 al n. 7802/11, trascritto a teramo il 30 dicembre 2019 al n. 13332 di formalita', i disponibili ***** ***** ***** ***** e *****", hanno destinato detti immobili, ai sensi dell'art. 2645-ter, c.c., senza trasferirne la proprieta', a beneficio della massa dei creditori sociali, si' che attraverso la loro alienazione,*

realizzata attraverso la direzione e la vigilanza degli organi della procedura concorsuale (la "procedura"), i creditori medesimi venissero soddisfatti nella misura prevista nel piano; f) che, tale destinazione era sospensivamente condizionata all'omologa da parte del tribunale di teramo, di una delle procedure di cui agli artt. 160,161 e 182 bis del r.d. 16 marzo 1942 n. 267, entro la data del 31 dicembre 2021; g) che, in data 4 novembre 2020 il tribunale di teramo ha ammesso, ai sensi dell'art. 163 l.f., la detta società "*****" alla procedura di concordato preventivo, successivamente omologata dal detto tribunale con sentenza n. 43/2022 in data 11 ottobre 2022 (rep. n. 164/2022 cron. 1935/2022) e, quindi, successivamente alla data sopra indicata con conseguente decadenza del suddetto vincolo; f) che, i signori *****intendono creare un nuovo vincolo di destinazione sui medesimi beni. tutto cio' premesso i signori *****e la società *****", hanno dichiarato , a seguito della omologa della procedura di concordato preventivo di cui in premessa del trascrivendo atto , di destinare gli immobili indicati inquadro b, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. a beneficio della massa dei creditori della società *****", affinché, attraverso la loro alienazione, che dovrà avvenire secondo il programma di cui alla procedura concorsuale o sue successive modifiche e integrazioni, vengano soddisfatti i crediti vantati dalla massa dei creditori della società', senza che le vicende dei disponenti possano influire sulla sorte degli immobili stessi. disponenti sono i signori *****e *****". 3.1 costituiscono il fondo: - gli immobili; - i frutti prodotti; - ogni bene e diritto acquistato per mezzo del fondo o quale corrispettivo dell'alienazione o dell'impiego di beni del fondo. il fondo e' in proprieta' e titolarita' del gestore, affinché egli se ne avvalga e ne disponga secondo le modalita' e per i fini enunciati in questo atto. il fondo e' separato dal patrimonio proprio del gestore e non e' in alcun caso aggredibile ne' dai suoi creditori ne' dai creditori della disponente, salvo quanto previsto dall'art. 2645-ter c.c.. per effetto del vincolo di destinazione costituito con il trascrivendo atto, sara' inefficace nei confronti dei disponenti ogni eventuale e futura ipoteca giudiziale iscritta sugli immobili e ogni azione esecutiva promossa contro gli immobili stessi da parte di uno o piu' dei creditori della società *****" cosi' come da parte dei creditori particolari dei disponenti. l'ufficio di gestore e' inizialmente ricoperto dai disponenti, ciascuno per i beni di rispettiva proprieta'. nel caso in cui si verificassero i presupposti che rendano necessaria l'alienazione, in tutto o in parte, degli immobili, assumerà l'ufficio di gestore il liquidatore giudiziale nominato dalla procedura, al quale i disponenti, anche come rappresentati, conferiscono fin d'ora mandato con rappresentanza a vendere, in tutto o in parte, gli immobili, al fine di soddisfare, con il relativo ricavato, con il relativo ricavato della *****", come meglio specificato nella parte iii del presente atto. il mandato conferito e' da intendersi irrevocabile, ai sensi dell'art. 1723, comma 2, c.c., in quanto conferito anche nell'interesse di terzi e con espresso obbligo del rendiconto. i diritti e gli obblighi del gestore e la successione nell'ufficio sono disciplinati nella parte ii di questo atto. per l'individuazione dei beneficiari si rinvia alla parte iii. il presente atto esaurirà i propri effetti al verificarsi del primo dei seguenti eventi: - realizzazione integrale ovvero impossibilita' totale di realizzare la destinazione, ivi inclusa la revoca del concordato; - vendita degli immobili da parte degli organi della procedura; - vendita degli immobili posta in essere dal gestore, se autorizzata dal tribunale ai sensi dell'art. 167 l.fall.; - prodursi di ogni altra causa di cessazione di diritto o prevista dalla legge; - comunque e indipendentemente da ogni altra evenienza alla data del 31 dicembre 2032. i disponenti potranno dichiarare, con atto pubblico, l'impossibilita' di realizzare la destinazione e la conseguente cessazione del vincolo di destinazione medesimo costituito sugli immobili con il presente atto. in tutti i casi in cui la destinazione venisse a cessare per causa diversa dalla vendita degli immobili, i disponenti si obbligano ad intervenire in atto pubblico notarile al fine di consentire l'annotazione a margine della trascrizione del presente atto, della cessazione del vincolo di destinazione medesimo. il presente atto e' regolato, per quanto in esso non previsto, dalla legge italiana sostanziale e processuale, comprese le leggi speciali vigenti in italia in materia di separazione patrimoniale. parte ii il gestore dispone dei beni senza alcuna limitazione che non risulti in questo atto e senza dovere mai altrimenti giustificare i propri poteri, che coincidono con quelli che la legge riconosce al proprietario o titolare dei beni destinati. il gestore ha legittimazione processuale attiva e passiva in relazione ai beni del fondo. gli atti di alienazione, di costituzione di diritti reali ivi inclusi diritti reali di garanzia, nonche' gli altri atti comunque eccedenti l'ordinaria amministrazione, aventi a oggetto il fondo, potranno essere compiuti soltanto per la realizzazione del fine di destinazione e, quindi, dovranno recare, a pena di inefficacia dell'atto medesimo, l'espressa menzione dello stesso vincolo di destinazione. fino a quando l'ufficio di gestore sara' rivestito dai disponenti essi, anche come rappresentati, si obbligano a non alienare ne' a costituire diritti reali a qualsiasi titolo sui beni destinati, fatto salvo il caso in cui il ricavato della vendita sia destinato al pagamento dei creditori della società *****". il gestore e' obbligato a tenere i beni del fondo separati sia dai propri, sia da qualsiasi altro bene o diritto gli sia intestato. in particolare: a) tutte le volte che si tratti di beni o diritti iscritti o iscrिवibili in registri, pubblici o privati, il gestore e' tenuto a richiederne l'iscrizione o nella sua qualita' di gestore del fondo o al nome del fondo o in qualsiasi altro modo che riveli l'esistenza della destinazione; b) i rapporti bancari istituiti dal gestore e tutti i contratti da lui stipulati saranno intestati al gestore nella sua qualita' o al fondo e ogni somma sara' depositata nei conti cosi' denominati. il gestore e' di regola tenuto a svolgere le proprie funzioni personalmente, ma potra' delegare a terzi: - il compimento di attivita' per un tempo determinato sotto il suo diretto controllo; - le attivita' il cui compimento richieda il possesso di particolari abilitazioni professionali e comunque che esulino dalle sue personali cognizioni professionali. il gestore e' responsabile per i propri atti e/o omissioni quando si sia comportato, con dolo o colpa grave, in diffidita' dalle prescrizioni di legge, ovvero abbia violato le disposizioni di questo atto, ovvero abbia agito in conflitto di interessi. l'attivita' del gestore, per quanto non previsto nel presente atto, e' regolata dalle norme sul mandato. il gestore rimane nell'ufficio fino al verificarsi di uno dei seguenti eventi: a) morte; b) revoca; c) dimissioni. qualora il gestore nominato nel presente atto cessi dall'ufficio per qualsiasi causa, nuovo gestore del fondo sara' il soggetto che la parte disponente nominera' in un successivo atto fra vivi. laddove la parte disponente non effettui la nomina del gestore subentrante nei 30 giorni successivi a quello in cui si e' verificata la causa di cessazione dall'ufficio del gestore uscente, a detta nomina provvedera', su istanza di chiunque vi abbia interesse, l'autorita' giudiziaria. la nomina del nuovo gestore non determina trasferimento della proprieta' del fondo e la sua attivita', per quanto non previsto nel presente atto, e' regolata dalle norme sul mandato. i disponenti possono in ogni tempo revocare, anche in assenza di una giusta causa, il gestore per mezzo di atto scritto, comunicato per iscritto senza indugio al gestore uscente e alla procedura. la revoca ha effetto trascorsi 30 (trenta) giorni dal momento della ricezione di detta comunicazione da parte del gestore uscente. la presente clausola non trova applicazione riguardo al gestore nominato nel presente atto. il gestore puo' in ogni tempo dimettersi dall'ufficio, dandone senza indugio comunicazione scritta ai disponenti e alla procedura. le dimissioni avranno effetto trascorsi 30 (trenta) giorni dal momento della ricezione di detta comunicazione da parte dei disponenti e della procedura. il gestore dimissionario restera' pero' in carica fino al subentro nella carica stessa del nuovo gestore. il gestore si obbliga a curare, sotto la direzione degli organi della procedura, la vendita degli immobili, attribuendo quindi il ricavato di ciascuna vendita a favore della massa dei creditori della società', secondo l'entita' e l'ammontare, i tempi e le modalita' definiti nella procedura concorsuale e sue successive eventuali modifiche e integrazioni, salve in ogni caso le legittime cause di prelazione. stante quanto sopra disposto, sono beneficiari della destinazione tutti i creditori della società *****". - b - beni immobili destinati a) di piena ed esclusiva proprieta' dei signori ***** ***** e ***** *****. - appezzamenti di terreni siti nel comune di atri, censiti nel catasto terreni del predetto comune al foglio 59, particelle: - 257, vigneto, cl. 2, mq. 180, r.d. euro 1,49, r.a. euro 1,12; - 340, semin arbor, cl. 4, mq. 4480, r.d. euro 15,04, r.a. euro 18,51. b) di piena ed esclusiva proprieta' del*****": - appezzamento di terreno sito nel comune di atri, censito nel catasto terreni del predetto comune al foglio 68, particella 162, semin arbor, classe 3, mq. 2120, r.d. euro 9,85, r.a. euro 9,85

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del PRG del Comune di Atri (TE) si rileva che l'area in procedura (Fg. 68 p.lla 162) ha destinazione urbanistica:

- AMBITI EXTRAURBANI CONSOLIDATI (Art. 18 p.to 5)
AP – Attività Produttive (Art. 18 p.to 5 Norme di attuazione)

TITOLI EDILIZI

Sul terreno oggetto della procedura è situato un fabbricato che risulta in parte assentito con C.E. n. 70/82 mentre la maggior consistenza risulta senza titolo.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno è ubicato in contrada Crocifisso, posto tra la strada provinciale SP28 Atri-Pineto e la strada comunale Fonte Canala. Risulta di forma rettangolare e pianeggiante e di facile accesso. In base al Prg vigente è inserito in una zona Attività Produttiva, Ottima posizione. L'appezzamento ha una superficie in zona produttiva di mq 2.120.

LOTTO N. 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 4 - UNITA' D - Terreno ubicato in contrada Crocifisso, posto tra la strada provinciale Atri-Pineto e la strada comunale Fonte Canala. Risulta di forma rettangolare e pianeggiante e di facile accesso, con sovrastante manufatto come da grafici e documentazione fotografica.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	68	162			Seminativo Arborato		00 21 20	€ 9,85	€ 9,85	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto il manufatto esistente non risulta inserito sull'estratto di mappa e non risulta al catasto fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione, con presenza di beni mobili lastre in marmo per la lavorazione non compresi nella presente valutazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta occupato dalla ***** con sede in Atri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed edilizia, ai fini catastali l'immobile non risulta riportato sulla mappa e neanche al catasto fabbricati, mentre ai fini edilizi è riportato in progetto solo una porzione pari a mq 30,00 circa che risulta assentito con C.E. n. 70/82 mentre la maggior consistenza risulta senza titolo.

Infine anche l'ubicazione della porzione assentita risulta dislocata rispetto al titolo C.E. 70/82.

Pertanto prima del Decreto di Trasferimento necessita aggiornamento catastale (mappale+censimento al C.F.)

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato del 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 situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la destinazione d'uso, l'attuale situazione edilizia con parte dell'edificio esistente assentito e parte da regolarizzare con gli enti preposti e 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, nonché la situazione del mercato immobiliare in crisi 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 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 a tutti gli elementi che incidono sulla valutazione dell'immobile in positivo ed in negativo, 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.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

Estrinseche

- Ambiente economico sociale: discreto in quanto trattasi di zona periferica;
- Collegamenti stradali: buono;
- Condizioni climatiche: buone, tipiche della zona collinare;

Intrinseche

- Accessibilità: buona per quanto riguarda le strade comunali e provinciali;
- Funzionalità generale: discreta;
- Grado di rifinitura: sufficiente, per la parte assentita;
- Stato di manutenzione: insufficiente;
- Esposizione: discreta;
- Salubrità: discreta;
- Panoramicità: Il presente immobile confina con aree libere e viabilità;
- Dotazione di spazi esterni all'edificio: discreta, in quanto dotato di corte pertinenziale recintata con accesso attraverso un cancello carrabile e sufficiente spazio di manovra.

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

LOTTO N.4 -

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi ed alla valutazione del terreno tenendo in considerazione della porzione dell'edificio assentito senza considerare la porzione di fabbricato realizzata in assenza di titolo edilizio, attualmente il valore complessivo del terreno in questa zona del Comune Atri-è pari a € **83.300,00** in c.t. così distinto:

a) Uffici e area pertinenziale:

- terreno mq. 2.120 x €/mq. 35,00=€ 74.200,00
- fabbricato assentito C.E. n. 70/82
(6,60mtx4,60mt)x 400= € 12.144,00
- fabbricato stato di fatto mq 68,00 – mq 30,36 stato assentito=
mq 38,00 x € 0,00/mq=.....€ 0,00

TOTALE € 86.300,00 in cifra tonda

Regime fiscale : I beni sono soggetti ad I.V.A.

Il valore commerciale del terreno UNITA' "D", viene determinato in complessive
€ 86.300,00 in c.t. (diconsi Euro ottantacinquemiladuecento/00).

RIEPILOGO VALUTAZIONE

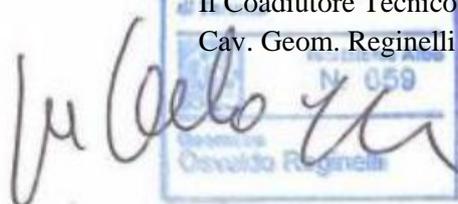
Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile con un abbattimento del 20% considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei costi necessari per la demolizione della porzione di edificio realizzato in assenza di titolo edilizio, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura concorsuale.

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura -20%
LOTTO N. 4- UNITA' "D" Area dislocata ubicata in contrada Crocifisso, posto tra la strada provinciale SP28 Atri-Pineto e la strada comunale Fonte Canala con sovrastante manufatto. (Diritti 1/1)	€ 86.300,00	€ 69.000,00 in c.t.

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Coadiutori Tecnici depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 07/08/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



ELENCO ALLEGATI

A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

C – ELABORATI GRAFICI

D – DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

E - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA