
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura n. 2458/1999
Giudice Delegato: Dott. Flavio CONCIATORI
Curatore: Avv. Pietro Referza
Delegati alla vendita: Avv. Gabriella Di Cesare
Avv. Massimo De Luca
Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli

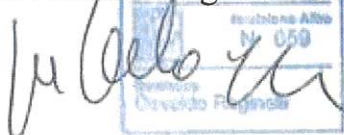
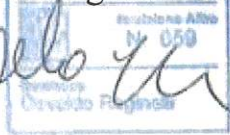
RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA AGGIORNAMENTO LUGLIO 2024

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------|---------|
| A- Premessa | pag. 02 |
| B-Metodo di stima | pag. 03 |
| C-Riepilogo Valutazioni | pag. 07 |

Teramo, li 25.07.2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

A. PREMESSA

Il sottoscritto, **Geom. Osvaldo Reginelli** con studio tecnico in Teramo, Via Alfonso Di Vestea,1 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659, facendo seguito:

- all'incarico di aggiornamento valutazione dell'immobile oggetto procedura;
- alle precedenti valutazioni redatte unitamenti ad altri tecnici;
- ai bandi di vendita e relative gare deserte;
- alla definizione delle aree a seguito dell'atto di transazione con il Comune di Teramo rep. 314 del 30.06.2016 Notaio Dott.ssa Giusi Marino ;
- agli ulteriori accertamenti sul sito a seguito di un primo **piano di caratterizzazione del sito** redatto dall'Ing. Carlo Taraschi e successivamente rettificato ed aggiornato mediante "*valutazione dei costi dell'intervento per la bonifica dei suoli* " da parte dell'ing. **Lorenzo Giammattei** corredata di relazione esplicativa ed allegati.
- all'aggiornamento di stima Aprile 2024 di riferimento per la presente integrazione ed aggiornamento
- alla necessità di aggiornare le valutazioni allo stato attuale (Luglio 2024);

espletate le operazioni e le ricerche necessarie lo scrivente, redige il seguente **AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE LUGLIO 2024** relativa all'intero compendio immobiliare, definito in base anche all'atto di transazione di cui sopra, ubicato in Teramo Via Gammarana - Zona Acquaviva - denominato " " ed a seguito della valutazione "*valutazione dei costi dell'intervento per la bonifica dei suoli* " da parte dell'ing. **Lorenzo Giammattei**, rispetto all'aggiornamento del 16.04.2024, acquisito all'attivo del Fallimento in epigrafe.

Pertanto con la presente relazione si conferma quanto descritto nell'aggiornamento del 16.04.2024 completo di allegati:

ELENCO ALLEGATI:

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E INTEGRAZIONE VISURE IPOTECARIE

- Estratto di mappa
- Visura catastali
- Integrazione visure ipotecarie elenchi e note

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi- STRALCIO PRG

D. PIANO DI CARATTERIZZAZIONE DEL SITO Ing. Lorenzo Giammattei

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

con le dovute integrazioni e rettifiche inerenti i **Capitoli “metodo di stima /riepilogo valutazioni”**.

B. METODO DI STIMA.

Allo stato attuale, l'area della superficie complessiva di **mq. 20.801,00** circa **come da dati catastali**, viene stimata completamente libera ed edificabile.

Di conseguenza appare opportuno procedere, nell'attribuzione dei valori estimativi, tenendo presente il **Permesso di costruire** (per demolizione) n° **10054 del 09.04.2009**, rilasciato dal Comune di Teramo e della valutazione dei costi per la bonifica del sito completa di relazione relativa al **piano di caratterizzazione del sito** mediante ispezioni/sopralluoghi-validazioni con relazione finale *“Rapporto e analisi di rischio sanitario ambientale sito-specifica”* redatto dall'Ing. Lorenzo Giammattei, oltre all'esito delle precedenti vendite deserte e dello stato di crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale e pricipalmente quello locale.

In particolare per i dati dei costi inerenti il piano di caratterizzazione del sito si fa riferimento all'ALLEGATA relazione *“Valutazione dei costi”* redatta dall'Ing. Lorenzo Giammattei.

ATTRIBUZIONE VALORI DI STIMA SECONDO LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Per stabilire il valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, il sottoscritto ha fatto riferimento alle condizioni intrinseche ed estrinseche del medesimo, alle caratteristiche tipologiche di zonizzazione e a quant'altro possa influire sul giudizio generale di stima, ivi compreso gli oneri e magisteri necessari per l'ulteriore bonifica da eseguirsi al di sotto del piano di campagna in base al piano di caratterizzazione redatto dall'ing. Lorenzo Giammattei (Costo Stimabile in circa € 805.000,00 ma che potrebbe subire variazioni in più e/o in meno in corso d'opera), e in base alle difficoltà operative di realizzazione del volume di cui al permesso di costruire n. 10054 del 09.04.2009 (*pari al 75% della volumetria demolita e precisamente quantificata in mc. 227.068 e quindi realizzabili mc. 170.301 massimi, che potranno essere realizzati con le modalità indicate nella scheda di P.R.G. n.B3 9 -Zona di integrazione urbana -*

Area di integrazione urbana -”, in base al vigente P.R.G. approvato con atto di Consiglio Comunale n° 75 del 13/08/2008 del Comune di Teramo e/o vincoli sovraordinati).

Il complesso immobiliare de-quo è completamente inserito nel tessuto urbano, in posizione strategica ed a ridosso ed a confine con le strutture di proprietà dell'ARAP.

Giova della vicinanza della stazione ferroviaria attuale.

L'area ha capacità edificatoria, post-demolizione, assentita dagli organi comunali nel richiamato permesso a costruire/demolire, pari al **75% della volumetria esistente pari a mc. 227.068 e di conseguenza pari a mc 170.030 circa come da scheda di P.R.G. n. B3 9 -Zona di integrazione urbana - Area di integrazione urbana -**”, in base al vigente P.R.G. approvato con atto di Consiglio Comunale n° 75 del 13/08/2008 del Comune di Teramo e/o vincoli sovraordinati, sebbene il **VOLUME SIA DI NON FACILE REALIZZAZIONE** in base alla modesta superficie del lotto rispetto al

volume realizzabile e dei parametri edilizi di zona (distanze, altezza, superf. Coperta, parcheggi , ecc.).

Visto quanto sopra descritto è possibile procedere alla determinazione del valore dell'area al netto dei costi di bonifica dell'area, come segue.

In considerazione:

- delle potenzialità edificatorie sopra introdotte, e precisamente:

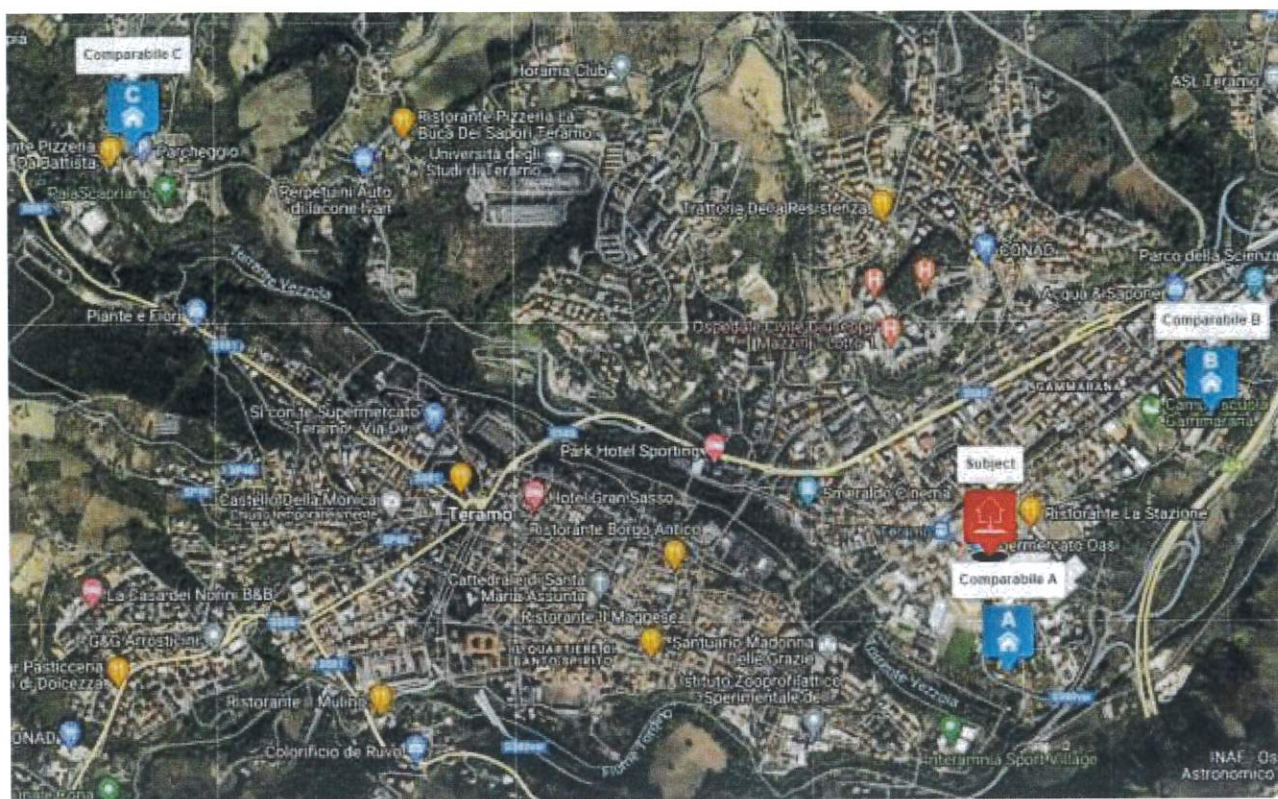
Volume esistente mc 227.068;

Volume consentito rispetto ai parametri vigenti è pari al 75% dell'esistente e di conseguenza sarà di mc 170.030 circa (VOLUME DI NON FACILE REALIZZAZIONE) in base alla modesta superficie del lotto rispetto al volume realizzabile e dei parametri edilizi di zona (distanze, altezza, superf. Coperta, parcheggi , ecc.);

- della conformità del lotto ottenuto post-bonifica di superficie
- delle spese della bonifica sottostante necessaria a cura dell'eventuale acquirente in base alla valutazione dei costi redatto dall'Ing. Lorenzo Giammattei;
- della necessità di realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione quali: strade interne di lottizzazione, aree a parcheggio, spazi verdi, servizi in genere,
- dei parametri urbanistici (NTA del PRG) inerenti l'edificazione suddivisa tra terziario residenziale, artigianale, commerciale e civile residenziale, come da scheda sopra riportata ed indicazioni da parte del Comune di Teramo;

Senza tener conto del volume di cui al permesso di costruire n.10054 del 09.04.2009 *(pari al 75% della volumetria demolita e precisamente quantificata in mc. 227.068 e quindi realizzabili mc. 170.301 massimi, che potranno essere realizzati con le modalità indicate nella scheda di P.R.G. n.B3 9 -Zona di integrazione urbana – Area _____ ” , in base al vigente P.R.G. approvato con atto di Consiglio Comunale n° 75 del 13/08/2008 del Comune di Teramo e/o vincoli sovraordinati)*, ma ricercando il probabile valore di

mercato di aree con caratteristiche urbanistiche simili a quella in oggetto, la valutazione unitaria risulta identificabile in **120,00 €/mq**, come da tabella riepilogativa dei prezzi comparabili :



Mappa dei Comparabili

Tabella dei comparabili per il confronto di mercato.

| Ricerca di Mercato | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------|
| Localizzazione | Via Acquaviva | Via Gammarana | Ponte Vezzola |
| Destinazione Urbanistica | Zona B2 | Zona B13 | Zona B13 |
| Indice Fabbricabilità | 1,3 mc/mq | 1,3 mc/mq | 1,3 mc/mq |
| Prezzo di Vendita | € 280.000,00 | € 145.000,00 | € 230.000,00 |
| Superficie | 2.027 mq | 1.100 (780 edificabili) mq | 2.540 (1.700 edificabili) mq |
| Facilità di accesso | Ottimo | discreto | discreto |
| Prezzo Unitario | €/mq 138 | €/mq 131 | €/mq 91 |
| Prezzo Medio Unitario | 120 €/mq | Derivante da indagine di mercato | |

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- area oggetto di stima notevolmente maggiore rispetto ai comparabili;
- possibilità di realizzazione di una volumetria consentita superiore all'indice di fabbricabilità di 1,3 mc/mq delle aree comparabili di riferimento A-B-C;
(mc. 170.301 : superficie del lotto mq. 20.801= mc/mq 8,17 anche se materialmente di non facile realizzazione in base alla modesta superficie del lotto rispetto al volume realizzabile e dei parametri edilizi di zona (distanze, altezza, superf. Coperta, parcheggi , ecc.);
- mancanza di progetto/accordo studio di fattibilità su opere realizzabili
- stato di conservazione delle aree (attualmente con vegetazione arborea spontanea)

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f= 0,95$ (media con particolare riferimento ai valori Via Acquaviva e Gammarana)

per cui la valutazione complessiva dell'intera area risulta essere di :

Mq. 20.801,00 x € 120,00 x incremento fattore correttivo F=1,38 = **€ 3.445.000,00** in cifra tonda

Detrazione costo per bonifica del sito € 805.000,00

RESTA IL VALORE NETTO Di € 2.640.000,00

(diconsi euro duemilioseicentoquarantamila,00)

C. RIEPILOGO VALUTAZIONI.

“**Appezamento di terreno edificabile della superficie complessiva di Mq. 20.801,00 circa, ubicato nel Comune di Teramo, alla via Gammarana, confinante in giro con: Via Gammarana, Proprietà del Nucleo Industriale di Teramo e Provincia e** **salvo se altri e/o variati; il**

tutto distinto al C.T. e CF del predetto comune al foglio 63 particelle 1127-1129-1131-1134-1135-1137-1144 e 1145 ed al foglio 64 particelle 1229-e 1232.

N.B. Sulla particella 1137 a ridosso ed a confine con la proprietà ex Di Franco risulta essere una striscia di terreno (strada) per l'accesso principale e per l'accesso al fabbricato di ex proprietà Γ .

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese ed oneri per la sistemazione della parete comune con la proprietà dell'ARAP (Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo), con modalità di interventi e caratteristiche e spese da concordarsi con il predetto Consorzio; quanto sopra solo nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a realizzare interventi edificatori in accorpamento.

Restano inoltre a carico del fondo oggetto di vendita la servitù di canalizzazione delle acque provenienti dai discendenti del fabbricato adiacente di proprietà del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo.

Sono inoltre a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario tutti gli oneri inerenti agli spostamenti dei servizi principali (acquedotto, Enel, Gas e quant'altro) e/o eventuali attraversamenti nella futura edificazione e le eventuali ulteriori opere di bonifica che dovranno effettuarsi al di sotto del

piano di campagna secondo la valutazione dei costi redatto dall'Ing. Lorenzo Giammattei, costi che potrebbero subire anche delle variazioni in più e/o in meno in sede operativa.

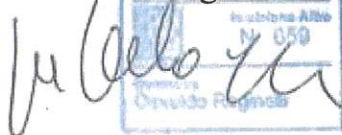
Il **VALORE COMMERCIALE**, alla luce di quanto determinato nel capitolo precedente, risulta essere di **€ 2.640.000,00**

Mentre il **VALORE DEL BENE IN PROCEDURA PROPOSTO PER LA VENDITA**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare, al netto delle spese di bonifica previste nel piano di caratterizzazione del sito e degli oneri di cui sopra (a carico dell'aggiudicatario) risulta pari ad **€ 2.250.000,00** a seguito di ulteriore abbattimento del valore commerciale precedentemente indicato di circa il 15%.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico deposita la presente relazione di AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE LUGLIO 2024 anche presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Teramo, tanto in assolvimento al gradito incarico e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 25.07.2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



The image shows a handwritten signature in blue ink over a blue official stamp. The stamp is rectangular and contains the text: 'Cancelleria e Conservatori di Teramo', 'Incarico N. 850', and 'Cav. Geom. Reginelli Osvaldo'.