

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

*Procedura n. 2458/1999*

*Giudice Delegato: Dott. Flavio CONCIATORI*

*Curatore: Avv. Pietro Referza*

*Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli*

---

## RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA AGGIORNAMENTO APRILE 2024

---

Teramo, li 16.04.2024

Il Coadiutore Tecnico  
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo


## SOMMARIO

---

A- Premessa	pag. 03
Descrizione degli immobili oggetto di stima	pag. 03
B- Formalità pregiudizievoli	pag. 06
C- Metodo di stima	pag. 09
D- Riepilogo Valutazioni	pag. 13

## LOTTO UNICO

---

### **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**

## 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 unitamente 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.

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie lo scrivente, redige il seguente **AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE** 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 27/06.2019, acquisito all'attivo del Fallimento in epigrafe.

Pertanto con la presente relazione si conferma quanto descritto nell'aggiornamento del giugno 2019 con le dovute integrazioni e rettifiche.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

---

Il sottoscritto Coadiutore Tecnico, sulla scorta degli accertamenti tutti, eseguiti sul sito di ubicazione dell'intero appezzamento di terreno, nonché presso gli

uffici tecnici e finanziari di riferimento, identifica la proprietà immobiliare oggetto di stima nel modo che segue:

Trattasi di compendio immobiliare, dotato di unico accesso, costituito da appezzamento di terreno “edificabile” della superficie complessiva di **mq. 20.801,00 circa**, ubicato nel Comune di Teramo, alla via Gammarana, confinante con: Via Gammarana, proprietà del Nucleo Industriale di Teramo e Provincia, Via Acquaviva, p. .... 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**, il tutto derivante anche dalla demolizione dei capannoni esistenti e dalla transazione con il Comune di Teramo per la definizione delle aree.

La particella a ridosso ed a confine con la ..... (p.lla 1137) risulta essere strada di accesso al Compendio Immobiliare ed a servizio anche della .....

Ai fini catastali le particelle sopra elencate risultano così censite:

**COMUNE DI TERAMO – Catasto Terreni/Fabbricati**

n.	foglio	particella	qualità	classe	Superficie Ha are ca	Reddito domenicale	Reddito agrario
1	63	1127	Catasto fabbricati	Area urbana	07 96		
1	63	1129	Catasto fabbricati	Area urbana	11 32		
1	63	1131	Catasto terreni Pascolo	1	03 23	Euro 0.15	Euro 0.08
1	63	1134	Catasto fabbricati	Area urbana	01		
1	63	1135	Catasto terreni Relitto stradale		14 53		
1	63	1137	Catasto terreni Relitto stradale		02 64		
1	63	1144	Catasto fabbricati	Area urbana	1 60 58		
1	63	1145	Catasto fabbricati	Area urbana	06 50		
1	64	1229	Catasto terreni seminativo	2	01 14	Euro 0.47	Euro 0.47
1	64	1232	Catasto terreni Pascolo	1	00 10	Euro 0.01	Euro 0.01

Totale superficie mq. 20.801,00

La potenzialità edificatoria, come da titolo di Permesso a costruire n.10054 del 09.04.2009 è 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 – A** , 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 sopradescritto compendio immobiliare è pervenuto alla Società :

, con sede in Teramo in virtù dei seguenti titoli:

- alla società per atto di fusione a rogito  
Notaio Costantini del 29.12.1991, trascritto in data 25.01.1992 al n. 1820  
di formalità, con il quale le società si  
sono dichiarate fuse mediante incorporazione della
- alla società per atto di concentrazione ai sensi della Legge  
18.03.1965 a rogito Notaio Rozzi dell' 08.03.1965, trascritto in data  
13.03.1968 al n. 2477 di formalità, tra le società
- alla società in virtù dei  
seguenti titoli:
  - da Comune di Teramo, con atto di donazione per Notar Franchi del  
21.01.1954, registrato a Giulianova in data 29.01.1954 al n. 428 Vol. 63, e  
atto di donazione per Notar Franchi del 22.12.1955, registrato a Teramo in  
data 04.01.1956 al n. 1179 Vol. 139;
  - da C con atto per notar Rozzi del 28.10.1961,  
registrato a Teramo in data 16.11.1961 al n. 1023;
  - da ) in forza di provvedimento di aggiudicazione del  
13.12.1963, registrato a Teramo in data 14.12.1963 al n. 1416;
  - da ) in forza del decreto di esproprio della Prefettura di  
Teramo del 06.07.1964 n. 27022, registrato a Teramo in data 09.07.1966  
al n. 50 e con atto di compravendita per Notar Franchi del 27.02.1965;
  - da I ed altri con atto per notar Rozzi del 28.01.1965, registrato  
a Teramo in data 15.02.1965 al n. 380;

- dalla società ..... con atto per notar Rozzi del 07.04.1966, registrato a Teramo in data 22.04.1966 al n. 798;
- ed allo stato attuale secondo la delimitazione con recinzione le aree all'interno sono state oggetto di transazione con il Comune di Teramo atto rep. 314 del 30.06.2016 Notaio Dott.ssa Giusi Marino registrato a Teramo il 04.07.2016 al n. 2059 serie 1T e Trascritto a Teramo il 04.07.2016 al n. 6242 registro particolare e al n. 9130 registro generale.

## B. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da accertamenti effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, l'immobile in esame risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI:

#### A FAVORE DEL .....

- Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione iscritta in data ..... al n° ..... di formalità contro la Società ..... per una somma garantita di L. .... (nello specifico: ..... per sorte capitale e L. .... per spese ed interessi).

L'iscrizione è annotata da formalità n° ..... del ..... per restrizione di beni inerente, però, alle unità immobiliari vendute, con atto a rog. Not. B. Ciampini in data ..... e trascritto al r ..... di formalità, dalla

**(NB. Di tale ipoteca non è stata rilevata la rinnovazione)**

#### A FAVORE DELLA .....

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data ..... al n° ..... di formalità contro ..... per una somma garantita di L. .... (nello specifico: L. .... per sorte capitale e L. .... per spese ed interessi).

(NB : La predetta iscrizione è annotata da formalità n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - restrizione di beni- inerente, però, alle unità immobiliari vendute, con atto a rog. Not. B. Ciampini in data \_\_\_\_\_ e trascritto al n° \_\_\_\_\_ di formalità dalla \_\_\_\_\_).

**Mentre è stata oggetto di rinnovazione:**

- Ipoteca di rinnovazione iscritta in data \_\_\_\_\_ di formalità derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data \_\_\_\_\_ di formalità contro la Società \_\_\_\_\_ contro la \_\_\_\_\_ e contro la \_\_\_\_\_ (DEBITORE NON DATORE) e successivamente:

Ipoteca di rinnovazione iscritta in data \_\_\_\_\_ di formalità derivante dalla precedente rinnovazione reg. particolare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di cui all'originaria ipoteca a garanzia di mutuo di cui all'atto rep. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ terzo datore di ipoteca \_\_\_\_\_ per un importo di € \_\_\_\_\_ un totale di € \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (iscrizione effettuata da \_\_\_\_\_ per conto di \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_).

**A FAVORE DEL MEDIO CREDITO REGIONALE EMILIA ROMAGNA**

- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento iscritta in data \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità da ritenersi immobili ai sensi dell'art. 812 c.c., contro la Società \_\_\_\_\_ L. per una somma garantita di L. \_\_\_\_\_ (di cui: L. \_\_\_\_\_ per sorte capitale).

L'iscrizione è annotata da formalità n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per atto aggiuntivo – modifica modalità di rimborso e n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per surrogazione parziale da parte della \_\_\_\_\_.

**(NB. Di tale ipoteca non è stata rilevata la rinnovazione)**

- Privilegio Industriale Speciale derivante da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento iscritto in data \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità gravante SU IMPIANTI FISSI – MACCHINARI – ATTREZZATURE, contro la Società \_\_\_\_\_ per una somma garantita di L. \_\_\_\_\_ (di cui: \_\_\_\_\_ per sorte capitale).
- L'iscrizione è annotata da formalità n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per atto aggiuntivo – modifica modalità di rimborso e n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per surrogazione parziale da parte della \_\_\_\_\_).
- **(NB. Di tale ipoteca non è stata rilevata la rinnovazione)**

#### TRASCRIZIONI:

- Decreto di ammissione amministrazione controllata del 16/03/1992 trascritto in data 23/06/1992 al n° 5740 di formalità a favore della Massa dei Creditori di \_\_\_\_\_
- **(NB. Di tale trascrizione non è stata rilevata la rinnovazione)**
- Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 30/10/1992 trascritto in data 25/02/1993 al n° 2105 di formalità a favore della Massa dei Creditori di \_\_\_\_\_
- **(NB. Di tale trascrizione non è stata rilevata la rinnovazione)**
- Sentenza dichiarativa di Fallimento del 30/12/98 trascritta in data 31/12/99 al n° 10327 di formalità a favore della Massa dei Creditori di \_\_\_\_\_
- Patti di mutuo trascritto in data \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità (vedere iscrizione n° \_\_\_\_\_ di formalità). La predetta trascrizione è annotata da formalità del 1 \_\_\_\_\_ 2 n° \_\_\_\_\_ di formalità ( restrizione di beni).
- **(NB. Di tale trascrizione non è stata rilevata la rinnovazione)**

## C. 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 (*pai 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).

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 del Nucleo Industriale.

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 ...”, 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 come segue.

#### **ATTRIBUZIONI VALORI DI STIMA AL NETTO DEI COSTI DI BONIFICA GENERALE DELL'AREA;**

In considerazione:

- delle potenzialità edificatorie sopra introdotte, e precisamente:

**Volume esistente mc 227.068;**

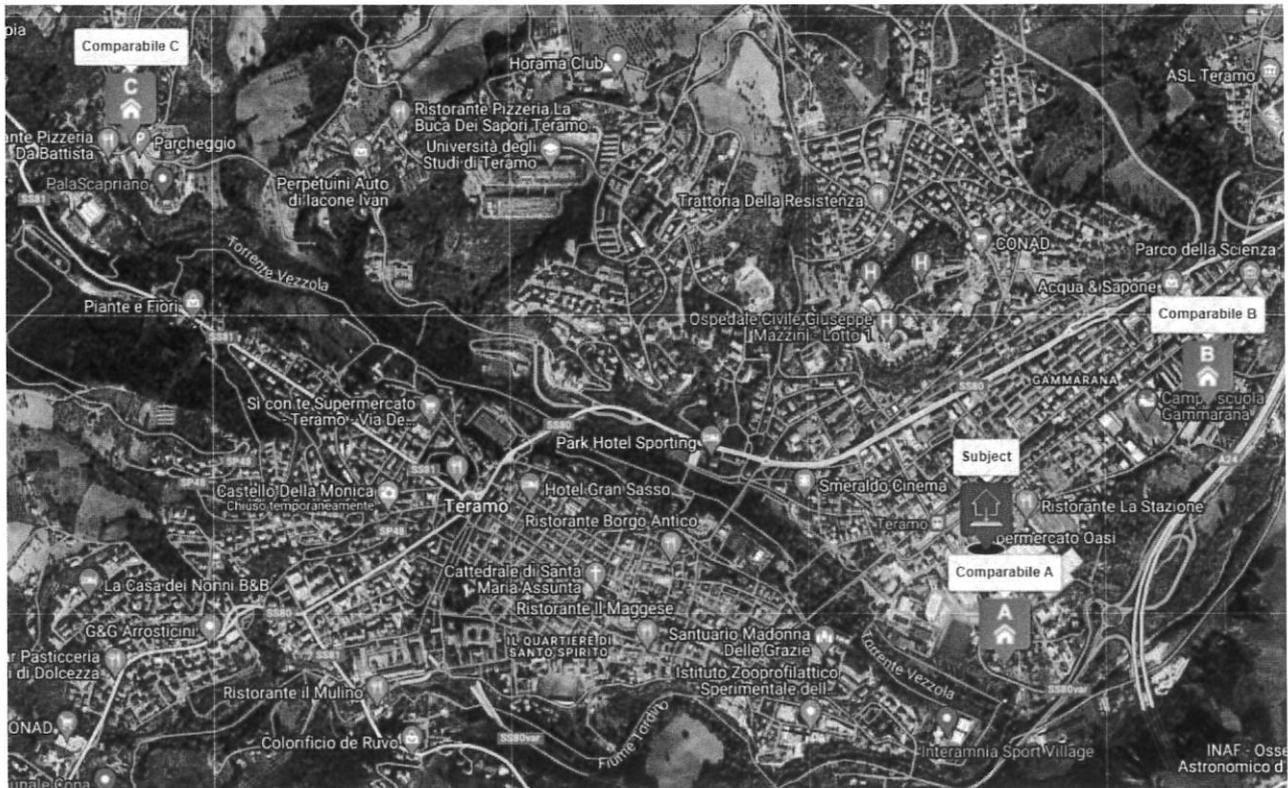
**Volume consentito rispetto ai parametri vigenti è pari al 75% dell'esistente e di conseguenza sarà di mc 170.030 circa (**VOLUME DI NON FACILE REALIZZAZIONE**) in base alla modesta superficie del lotto rispetto al**

**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;

Ipotizzando una incidenza del valore dell'area sul valore realizzabile pari a circa il 15%, si presume ai fini del calcolo del valore del realizzabile, una volumetria pari al 50% di quanto autorizzabile e dai parametri urbanistici e dai titoli edilizi rilasciati di cui sopra, **il valore di mercato all'attualità dell'area risulta quantificabile in € 5.850.000,00** tenendo altresì in debita considerazione l'attuale crisi finanziaria ed immobiliare.

**Mentre, 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 similari** 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	<b>120 €/mq</b>	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;
- difficoltà di realizzazione massima volumetria consentita dallo strumento urbanistico
- mancanza di progetto/accordo studio di fattibilità su opere realizzabili
- stato di conservazione delle aree

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= € 2.500.000,00 in cifra tonda

Pertanto mediando le due valutazioni si ha il valore dell'intero compendio immobiliare:

€ ( 5.850.000,00 +2.500.000,00) x 1/2= € 4.175.000,00.

Detrazione costo per bonifica del sito € 805.000,00

RESTA IL VALORE NETTO Di € 3.370.000,00

(diconsi euro tremilionitrecentosettantamila,00)

#### D - RIEPILOGO VALUTAZIONI

“Apprezzamento 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. Sulla particella 1137 a ridosso ed a confine con la proprietà risulta essere una striscia di terreno (strada) per l'accesso principale e per l'accesso al fabbricato di ex proprietà \_\_\_\_\_.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese ed oneri per la sistemazione della parete comune con la proprietà del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo, nella misura del 50% della spesa, con modalità di interventi e caratteristiche da concordarsi con il predetto Consorzio il quale provvederà all'ulteriore esborso del 50% della spesa; 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.

**Il VALORE COMMERCIALE, alla luce di quanto determinato nel capitolo precedente, risulta essere di € 3.370.000,00**

**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 € 3.050.000,00 a seguito di ulteriore abbattimento del valore commerciale precedentemente indicato di circa il 10%.**

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico deposita la presente relazione di AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE APRILE 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 16.04.2024

Il Coadiutore Tecnico  
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo