

TRIBUNALE DI CHIETI - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°29/2013

SOCIETA' " [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MARCELLO COZZOLINO

CURATORE: DOTT. RENATO DI FEBO

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto **geom. Roberto Marino**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°597, in ottemperanza all'incarico ricevuto dal Curatore del fallimento ho proceduto all'aggiornamento della stima del terreno acquisito all'attivo della procedura previa verifica dell'insussistenza di variazioni della destinazione d'uso urbanistica rispetto all'epoca della precedente relazione d'ufficio del 16 marzo 2016 in atti.

Ciò premesso, previ aggiornamenti ipo-catastali, riferisco quanto segue precisando preliminarmente che il criterio di valutazione adottato per la stima del terreno è quello di tipo sintetico-comparativo basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri medi in funzione del dato ubicazionale, della giacitura e delle possibilità di utiliz-

zazione e di sfruttamento in rapporto alla destinazione urbanistica ed alla realtà socio-economica e di sviluppo dell'ambito territoriale nel quale il detto terreno è ricompreso.

La Società "DSP EDIL 2000 S.r.l." è proprietaria di un appezzamento di terreno edificatorio della superficie catastale complessiva di mq. 2.000, evidenziato con colore giallo negli allegati stralci planimetrici in scala 1/2000, sito in Ripa Teatina alla Contrada Santo Stefano, riportato in catasto al foglio di mappa 22 con i numeri di particella 4401 di mq. 85 e 4405 di mq. 1.915 e confinante nell'insieme con altri fondi di proprietà, rispettivamente, della [REDACTED] [REDACTED] (particella 4404), di [REDACTED] (particella 702) e della [REDACTED] (particella 4463), o loro aventi causa, salvo altri.

Detto terreno è accessibile dalla Strada Provinciale Val di Foro attraverso una viabilità interna di Piano a servizio di più lotti contermini, ha un'ottima esposizione ed una giacitura pianeggiante, è contiguo al capannone sede della filiale della [REDACTED], è pervenuto alla fallita società per compravendita da [REDACTED] con atto per notaio Alfredo Pretaroli del 22 luglio 2005/repertorio

n°70574 (trascritto a Chieti il 18.08.2005 al n°16812 R.G. ed al n°12050 R.P.) e ricade, in base alle previsioni del vigente nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°7 del 20 aprile 2015, interamente in "zona produttiva", ossia nella sottozona "D.1" disciplinata dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione che consentono interventi edilizi di completamento delle attività produttive nel rispetto dei seguenti indici di piano:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) 0,80 mq./mq.
- Ic (indice di copertura) 40%
- Io (indice di occupazione) 50%
- H (altezza massima) ml. 7,50
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale) ml. 10,00
- dc (distacco minimo dal confine) ml. 5,00
- df (distacco minimo tra fabbricati) ml. 10,00

Valore

- superficie del lotto: mq. 2.000;
- parametro comparativo medio di stima: € 25,00/mq. (parametro determinato con equilibrato apprezzamento in considerazione, tra l'altro, degli effettivi costi storici relativi all'acquisizione del lotto ed alle urbanizzazioni, dei valori di

riferimento considerati dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., nonché della contrazione della domanda di mercato oggi ancor più sensibile rispetto all'epoca della precedente stima del 16 marzo 2016);

per cui

mq. 2.000 x € 25,00 = € 50.000,00

Si precisa, inoltre, che attualmente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti a carico del terreno costituente l'attivo della procedura fallimentare risultano soltanto la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento di cui alla nota n°10896 R.G. e n°8582 R.P. del 16 giugno 2022 e l'iscrizione ipotecaria di cui alla nota n°8097 R.G. e n°1706 R.P. del 28.04.2009 relativa all'ipoteca legale per la somma complessiva di € 227.132,72 (sorte capitale € 113.566,36), derivante da ruoli esattoriali esecutivi emessi il 20 aprile 2009 - repertorio n°14469, a favore della "Equitalia Pragma S.p.A." con sede in Pescara e contro la

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

Lotto unico

Lotto di terreno edificatorio per insediamenti di attività

produttive, sito in Ripa Teatina alla Contrada Santo Stefano, riportato in catasto al foglio di mappa 22 con i numeri di particella 4401 (mq.85) e 4405 (mq.1.915), della superficie catastale complessiva di mq.2.000 e confinante nell'insieme con altri fondi di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] (particella 4404), di [REDACTED] (particella 702) e della [REDACTED] (particella 4463), o loro aventi causa, salvo altri.

Prezzo a base d'asta € 50.000,00

Allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia

- Stralcio planimetrico catastale attuale in scala 1/2000.
- Stralcio di P.R.G.
- Visura catastale attuale.
- Foto satellitare.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 21 giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

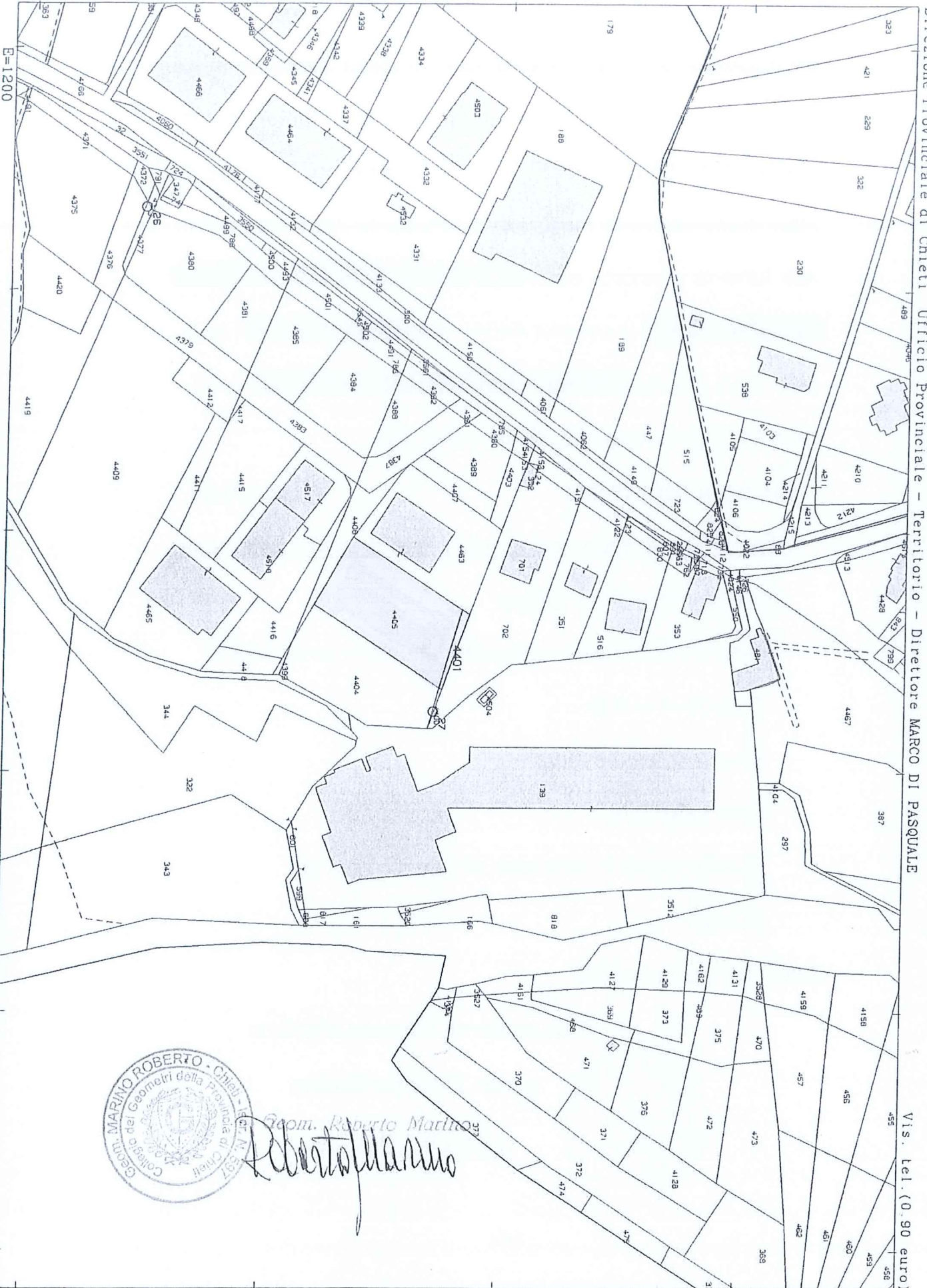


geom. Roberto Marino

Roberto Marino

N=78200

E=1200



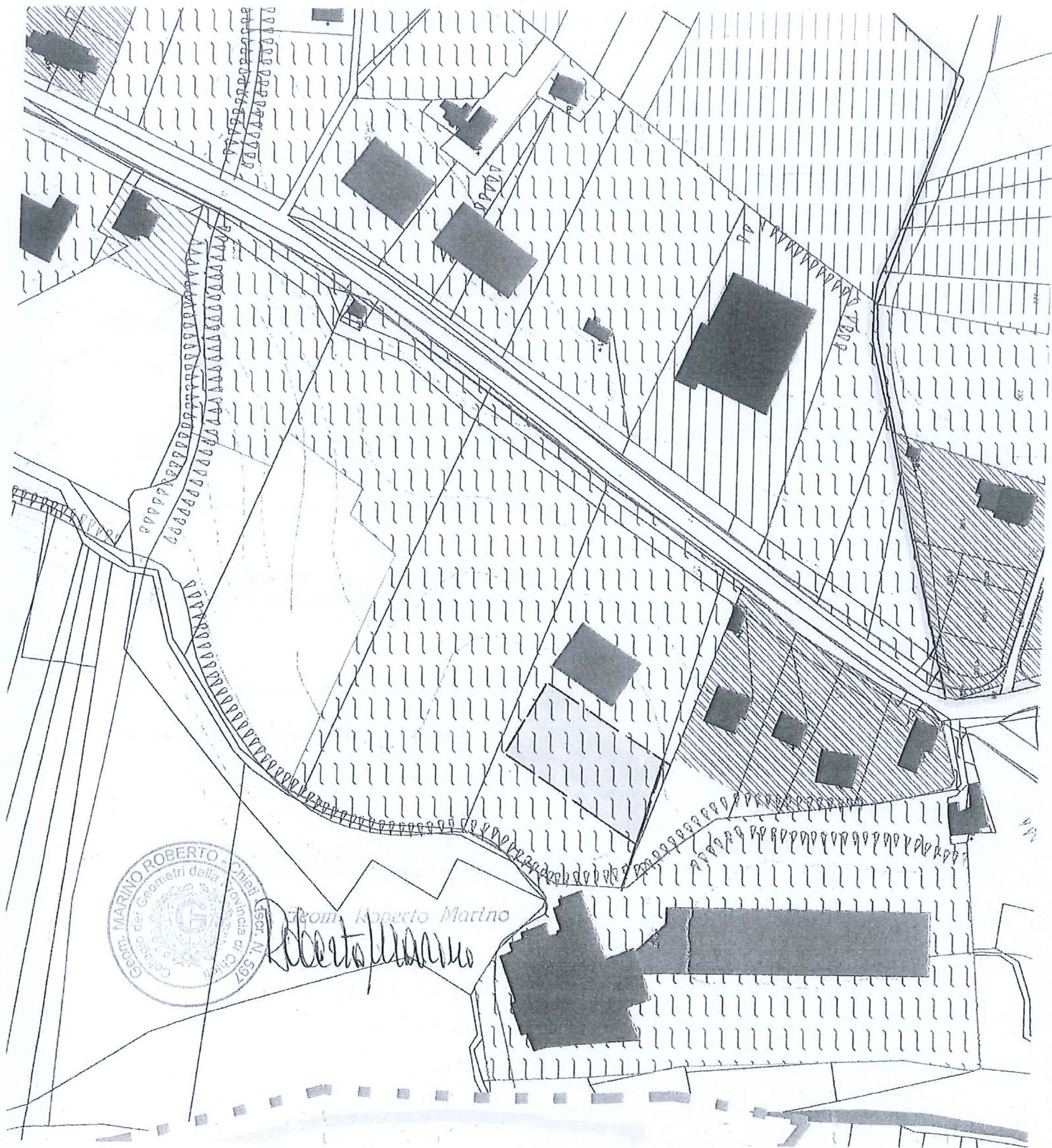
Geom. Roberto Martino
Roberto Martino

I Particella: 4401

COMUNE DI RIPA TEATINA
STRALCIO DI P.R.G. - SCALA 1/2000



Ubicazione del terreno (particelle 4401 e 4405)



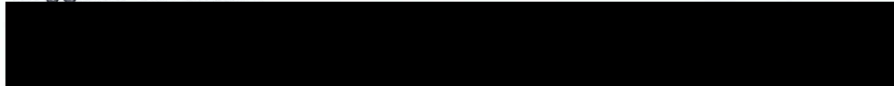
Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CHIETI



Soggetto richiesto:



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIPA TEATINA (H320) (CH)
• Foglio 22 Particella 4401

FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 Pratica n.
CH0048850 in atti dal 28/04/2005 (n. 48850.1/2005)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,90
agrario Euro 0,64
Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 3
Superficie: 85 m²

FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 Pratica n.
CH0048850 in atti dal 28/04/2005 (n. 48850.1/2005)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIPA TEATINA (H320) (CH)
• Foglio 22 Particella 4405

FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 Pratica n.
CH0048850 in atti dal 28/04/2005 (n. 48850.1/2005)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 11,87
agrario Euro 10,38

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: 1.915 m²

FRAZIONAMENTO del 28/04/2005 Pratica n.
CH0048850 in atti dal 28/04/2005 (n. 48850.1/2005)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

1. Atto del 22/07/2005 Pubblico ufficiale PRETAROLI ALFREDO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 70574 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12050.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal 18/08/2005

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RIPA TEATINA (H320)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 12,77 Reddito agrario: euro 11,02 Superficie: 2.000 m²

> Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: 2 Reddito dominicale: euro 12,77 Reddito agrario: euro 11,02 Superficie: 2.000 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

