

GEOM. LUCIANO CIANCHETTA
Via Alberto Mario n. 18
05100 - TERNI

Partita IVA 00544000557
Cod. Fisc. CNCLCN65S06L117Y

TRIBUNALE DI TERNI

Fallimento n. 1/2022

--OMISSIS--

Terreno sito in Terni

Strada di Vagoti s.n.c. - foglio 43 particella 661 (ex 147/parte)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

** C.T.U. Geom. Luciano Cianchetta **



Terni, lì 22 luglio 2024

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Luciano Cianchetta, con studio in Terni, Via Alberto Mario n. 18, veniva nominato dalla curatela del Fallimento, consulente tecnico nel procedimento in epigrafe, per eseguire la relazione peritale di stima dei beni immobili intestati alla --OMISSIS--, nonché tutti gli accertamenti necessari per predisporre la vendita.

In particolare la presente perizia riguarda un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Terni in Strada di Vagoti s.n.c., distinto in catasto terreni del detto Comune al foglio 43, particella 661 (ex 147/parte).

Esperiti i sopralluoghi, proceduto ai rilievi ed accertamenti inerenti, il sottoscritto redige la relazione che segue.

RIFERIMENTI CATASTALI

Il piccolo appezzamento di terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Terni ed intestato alla ditta --OMISSIS-- con i seguenti identificativi:

- Foglio 43, particella n. 661 (ex 147/parte); qualità "Uliveto" di classe 2; superficie mq. 370 (Ha 00.03.70); reddito dominicale Euro 2,01 e reddito agrario Euro 0,96.

La particella 661 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 147, in atti al Catasto Terreni dall'impianto meccanografico del 31/01/1971:

-Frazionamento della particella 147 (p.lle derivate 660-661-662), pratica n. TR0069844 in atti dal 20/05/2010 presentato il 20/05/2010.

Confini: -p.lle 666 - 702 (--OMISSIS--); -p.lla 843 (--OMISSIS--);

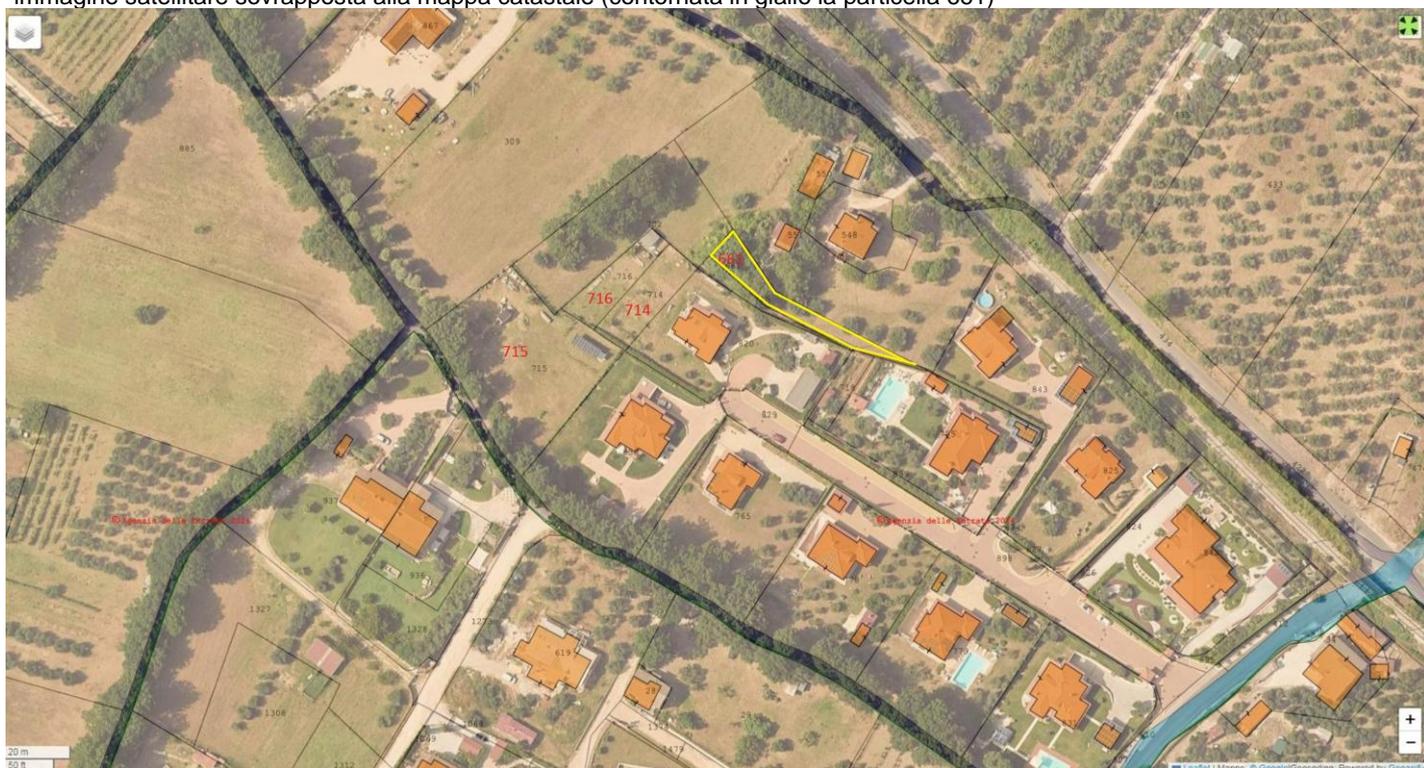
-p.lle 755 - 718 (--OMISSIS--); -p.lla 705 (--OMISSIS--).

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un relitto di terreno residuo di un piano di lottizzazione attuato recentemente dalla società interessata dalla procedura di fallimento.

L'immobile è ubicato in prossimità del quartiere di Gabelletta, posto alla prima pendice dell'abitato di Cesi, in prossimità della linea ferroviaria "centrale umbra", distante circa nove chilometri dal centro della città di Terni.

-immagine satellitare sovrapposta alla mappa catastale (contornata in giallo la particella 661)-



L'area morfologicamente presenta un andamento in leggera pendenza secondo l'asse nord-sud, mentre trasversalmente risulta essere pressoché pianeggiante.

Trattasi di una zona prevalentemente agricola, con insediamenti significativi di edificazione residenziale recentemente realizzati.

In seguito ai rilievi effettuati sul posto lo scrivente CTU evidenzia

quanto segue:

- La rata di terreno risulta essere "interclusa", ovvero senza sbocchi pedonali e carrabili sulla pubblica via, essendo circondata da fondi di altri proprietari.
E' presente una strada pubblica posta sul lato nord ad una distanza di circa 50 metri, raggiungibile attraverso le particelle 666 - 548 o alternativamente dalle particelle 702 e 666 dello stesso foglio 43).
Non risultano trascritte costituzioni di servitù di passaggio a carico dei terreni limitrofi per l'accesso alla strada pubblica, quindi è da intendersi con diritto di passaggio da costituire a carico dell'acquirente.
- E' priva di recinzioni che ne delimitano i confini catastali perimetrali, tranne che per un tratto a sud-est avente una lunghezza di circa 25 metri che la separa dalle confinanti particelle 755 e 718, (recinzione esistente con paletti in ferro e rete metalica).
- All'interno del terreno è stata rilevata la presenza di vegetazione spontanea infestante ed alcune piante di ulivo in stato di abbandono.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area nello strumento urbanistico vigente del Comune di Terni, (P.R.G. approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2008), risulta essere interessata dalle seguenti previsioni.

Tavola A

-BA Verde urbano A i.f. 0,2 mc/mq (art. 63);

Tavola C

-Tutela delle acque sotterranee: classe 4 (art. 39);

-Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico
(art. 35);

Tavola D

- Zonizzazione acustica (art. 32);

Tavola F

- 2CT3 Unità di paesaggio-2CT3 Borgorivo (art. 2CT3);

-Perimetro macroaree (art. s123-124);

-1 Ambito quartieri - Borgo Rivo (art. s123-125-A1).

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Per quanto potuto accertare si dichiara la conformità urbanistica ed edilizia.

Nota: nella particella di terreno di che trattasi non sono presenti costruzioni
e/o manufatti.

PROVENIENZA IMMOBILI

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- --OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--,
cod. fisc. --OMISSIS-- , proprietà per 1000/1000;

proprietario dal 17/11/1984 (ante ventennio) fino al 16/02/2004.

In forza di atto di dichiarazione di successione di --OMISSIS-- fu -OMISSIS--
- nato a Cesi il --OMISSIS-- , deceduto a Terni il --OMISSIS--;

- registrato a Terni, den. n. 91 vol. 603 del 1985;
- trascritto a Terni, in data 20/05/1985, ai nn. 3386 RG / 2648 RP.

Titolare/Proprietario:

- --OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS-- ,
cod. fisc. --OMISSIS-- , proprietà per 1/3;

- --OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS-- ,
cod. fisc. --OMISSIS-- , proprietà per 1/3;

- --OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS-- ,
cod. fisc. --OMISSIS-- , proprietà per 1/3;

proprietari dal 16/02/2004 fino al 27/05/2010.

In forza di atto di dichiarazione di successione di --OMISSIS-- nato a Terni
il --OMISSIS-- , deceduto a Terni il --OMISSIS-- cod. fisc. --OMISSIS--;

- registrato a Terni, in data 27/04/2004, den. n. 6 vol. 946/1;
- trascritto a Terni, in data 08/06/2004, ai nn. 6789 RG / 4359 RP.

Nota: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DI --OMISSIS-- atto Notaio Paolo Cirilli rep. 40995/15223 ;

- trascritta a Terni, in data 31/05/2010 ai nn. 6695 RG / 4165 RP.

Titolare/Proprietario:

- --OMISSIS--,

cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1;

dal 27/05/2010 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita Notaio Paolo Cirilli rep. 40995/15223 del 27/05/2010;

- registrato a Terni, in data 31/05/2010 al n. 4276, Serie 1T;
- trascritto a Terni, in data 31/05/2010, ai nn. 6693 RG / 4163 RP.

AGENZIA DEL TERRITORIO DI TERNI

SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, per il periodo informatizzato (01/06/1988 - 15/07/2024) si riportano le relative formalità (vedasi allegato n. 4).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizioni:

-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto notaio Paolo Cirilli rep. 40995/15223 del 27/05/2010;

- registrato a Terni, in data 31/05/2010 al n. 4276, Serie 1T;
- trascritto a Terni, in data 31/05/2010, ai nn. 6694 RG / 4164 RP.

Nota: i signori --OMISSIS--, hanno asservito, a tutti gli effetti di legge, l'intera volumetria edificabile del terreno di loro proprietà sito in Comune di Terni e distinto al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 43, particella 660 (ex 147), della superficie di mq. 7.337 (settemilatrecentotrentasette), R.D. Euro 39,79 R.A. Euro 18,95, confinante con proprietà società --OMISSIS-- per più lati, proprietà --OMISSIS--, salvi altri, ai sensi del vigente P.R.G., a favore dei terreni distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 43, particelle 148, 149, 150, 182, 409, 411, 661 e 662, confinanti con proprietà --OMISSIS-- per più lati, strada, salvi altri, acquistati dalla società --OMISSIS-- .

Per effetto della suddetta pattuizione, l'intera volumetria edificabile della citata particella 660 (ex 147) del foglio 43, di mq. 7.337 (settemilatrecentotrentasette) ai sensi del vigente P.R.G., deve intendersi trasferita a favore delle su indicate particelle 148, 149, 150, 182, 409, 411,

661 e 662 del foglio 43, con conseguente esclusiva possibilità di utilizzo da parte di quest'ultime, cosicché l'intera volumetria edificabile prevista dal vigente P.R.G. e relativa a tale particella sia utilizzabile ai fini edificatori esclusivamente da dette particelle 148, 149, 150, 182, 409, 411, 661 e 662 del foglio 43.

-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (servitù di distanza)

a favore --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio

Salvatore Clericò rep. 5180/3816 del 27/04/2015;

- trascritto a Terni, in data 25/05/2015, ai nn. 4533 RG / 3391 RP.

Nota: la società --OMISSIS-- ha costituito a carico dei terreni fg. 43 particelle 695-833-661 (fondo servente), servitù di edificare a distanza inferiore a quella legale e fino alla linea del confine a favore dell'immobile fg. 43 particella 755 (fondo dominante) di proprietà della signora --OMISSIS--, che accetta, il tutto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa inderogabile, ed il tutto esclusivamente per la realizzazione di opere pertinenziali, così come indicate dall'articolo 21 del regolamento regionale Regione Umbria n. 2 del 18/02/2015.

-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (servitù di distanza)

a favore --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio

Salvatore Clericò rep. 5180/3816 del 27/04/2015;

- trascritto a Terni, in data 25/05/2015, ai nn. 4534 RG / 3392 RP.

Nota: la signora --OMISSIS-- costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà fg. 43 particella 755 (fondo servente), servitù di edificare a distanza inferiore a quella legale e fino alla linea del confine a favore dei terreni fg. 43 particelle 695-833-661 (fondo dominante) di proprietà della società --OMISSIS--, che accetta, il tutto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa inderogabile, ed il tutto esclusivamente per la realizzazione di opere pertinenziali, così come indicate dall'articolo 21 del regolamento regionale Regione Umbria n. 2 del 18/02/2015.

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di MASSA DEI CREDITORI --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 01/02/2022

n. 1/2022;

- trascritto a Terni in data 26/05/2022 ai nn. 6072 RG / 4380 RP.

Iscrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO

a favore di --OMISSIS--

contro --OMISSIS--.

Derivante da: Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 25/11/2021
n. 1492;
Importo ipoteca: € 55.000,00. Importo capitale € 37.180,00
• trascritto a Terni in data 13/12/2021 ai nn. 13636 RG / 1694 RP.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Lo scopo della stima consiste nel determinare l'aspetto economico del bene; nel caso in specie è stabilire il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di compravendita.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche intrinseche ed estrinseche come descritto in precedenza.

La volumetria afferente la rata di terreno di che trattasi, è stata utilizzata per l'attuazione della lottizzazione che, ha comportato la realizzazione di dieci lotti, interessati dalla edificazione di edifici residenziali (lotto minimo di 2000 mq previsto dalle N.T.A. di PRG per la zona con i.f. 0,2 mc/mq).

Risulta una volumetria residua per l'intera zona di circa mc. 229,42 che, andrebbe ripartita tra i vari lotti con una conseguente esigua e trascurabile cubatura afferente la particella 661 oggetto di stima.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la

suscettività ad essere considerato edificabile, per la sua valutazione, il sottoscritto ritiene di attribuire un valore di mercato a metro quadro in considerazione del fatto che lo stesso, ricadendo in prossimità di alcuni fabbricati residenziali, ha una vocazione ad essere utilizzato come area pertinenziale (corte).

Valutazione del bene (terreno fg. 43 - part. 661):

mq. 370,00 x 8,00 €/mq (valore di mercato unitario)= € 2.960,00

arrotondabili in € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).

Sulla base di quanto rilevato non si evidenziano problematiche che possano impedire il trasferimento di proprietà tramite rogito notarile.

Il sottoscritto ritiene quindi, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine scritte e n. 6 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.D. per ogni eventuale chiarimento.

Terni, li 22-07-2024

Geom. Luciano Cianchetta

Allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 3) visura storica Catasto Terreni;
- 4) ispezioni ipotecarie e note;
- 5) stralcio vigente PRG del Comune di Terni;
- 6) titolo di provenienza immobile.

