

Tribunale Civile e Penale di Pescara
Sezione Fallimentare

Fallimento:	“ [REDACTED] ” in liquidazione n° 30/2022 R.F.
--------------------	---

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i> Domenica CAPEZZERA
<i>Curatore:</i>	<i>Avv.</i> Alessandro MIGLIORATI
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<i>Dott. Arch.</i> Fabrizio DONATELLI

Stima Terreno in Popoli (PE)

- RELAZIONE PERITALE -

Sommario

Cap.	pag.
1. Premessa.....	2
2. Descrizione Terreno	2
3. Caratteristiche colturali	5
4. Dati identificativi catastali	5
5. Titolo di proprietà	5
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	6
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di Pescara.....	6
8. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
9. Destinazione urbanistica del terreno	8
10. Regolarità amministrativa Terreno.	9
11. Disponibilità terreno	10
12. Confini degli immobili.....	10
13. Formazione dei lotti	10
14. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	10
15. Valutazione Terreno	10
16. Considerazioni finali.....	11
17. Allegati :	11
18. Schema riassuntivo perizia –.....	13
19. Riepilogo per bando d'asta -.....	14
20. Riepilogo commerciale per la pubblicità -.....	15
21. Riepilogo per pubblicità –	16

1. Premessa

In data 28/10/2022, il sottoscritto Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via Giuseppe Mazzini n° 96, Tel. e Fax 085/378190 - cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato al fine di operare la stima di immobili di proprietà della Ditta “ [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), dichiarata fallita dal Tribunale di Pescara in data 08/09/2022 (vedere allegato n° 1).

Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avv. Alessandro Migliorati.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Curatore e nello specifico abbiamo un terreno in Popoli (PE), alla Contrada Santo Padre, sulla S.S. 17 Strada per Sulmona, censito in Catasto Terreni al Foglio 29 - **P.IIa 46** (mq. 6.130).

DESCRIZIONE IMMOBILI – Terreno

2. Descrizione Terreno

Il terreno oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Curatore nel sopralluogo effettuato il 04/11/2022.

Lo stesso attualmente risulta incolto, il sito è in declivio, su fronte strada, sulla SS 17 direzione Sulmona (AQ). Al confine Nord risulta recintato dalla proprietà attigua, mentre per il resto della particella è aperto, con i confini non individuabili a vista. Il terreno è a forma di trapezio allungato il quale si estende per 6.130 mq. catastali.

L'ubicazione esatta del terreno da Google Maps risponde alle seguenti coordinate 42°09'04.08"N – 13°50'38.58"E.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con Google Earth si è accertato che la strada a Sud di proprietà privata, presumibilmente in parte, sulla porzione più a monte, ricade sulla p.IIa n. 46. Tale verifica per un esatto riconfinamento del terreno andrebbe eseguita con rilievo strumentale celerimetrico e restituzione con Pregeo.

Come dichiarato a verbale del 04/11/2022 (vedere allegato n° 2) dal Sig. ████████ socio della fallita, detto terreno non è stato mai dato in affitto o conduzione.



Stralcio da Google Earth – Terreno al Fg. 29 P.IIa 46 – In rosso il confine approssimativo della P.IIa 46

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – Veduta terreno P.IIa 46

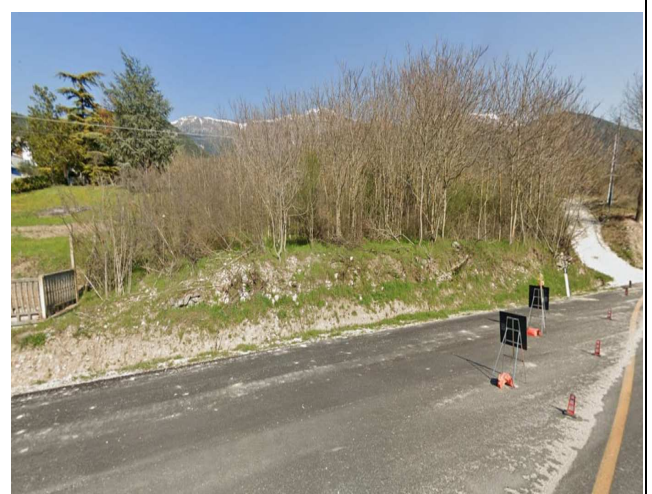


Foto 2 – Veduta terreno dalla SS. 17



Foto 3 – Veduta terreno



Foto 4 – Veduta terreno dalla strada privata di Sud



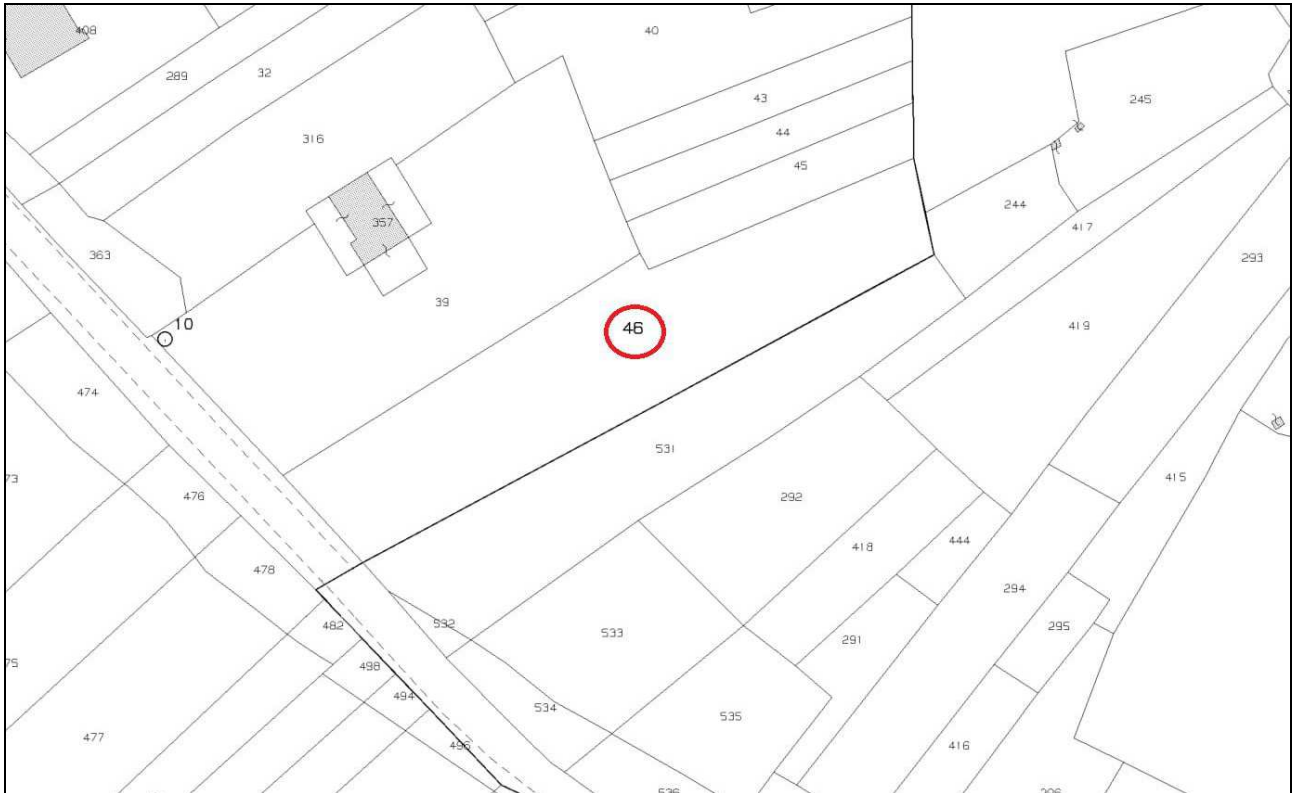
Foto 5 – Veduta terreno



Foto 6 – Veduta terreno dalla SS. 17

Proprietà:

Piena proprietà della Ditta “ [REDACTED] ” con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])



Stralcio Mappa catastale – Fg. 29, P.IIa 46

3. Caratteristiche colturali

Detto terreno attualmente risulta incolto, il sito è in pendenza e prospiciente su fronte strada SS 17 per Sulmona (AQ).

4. Dati identificativi catastali

- Terreno in Comune di **POPOLI (PE)** – Contrada Santo Padre (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
29	46	Vigneto	2	6.130	30,08	25,33

Piena proprietà di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

5. Titolo di proprietà

La P.IIa censita in Catasto Terreni al Foglio 29 - **P.IIa 46** è di proprietà per 1/1 della ditta “[REDACTED]” con sede legale in [REDACTED]

██████████ (C.F. ██████████), è stata acquistata con atto a rogito del Notaio Sandulli A. del 24/03/1997, Rep. n. 7461.

In precedenza di proprietà di ██████████, nato a ██████████, e ██████████, nata a ██████████ ad essi pervenuti per atto di compravendita del Notaio Quartuccio del 10/07/1990 rep. 9896.

In precedenza di ██████████, per 1/6 di proprietà cad. avuto per Successione del 07/07/1988, voltura n. 370788, ad essi pervenuti per atto precedente il ventennio.

In precedenza di ██████████, nato a ██████████) il ██████████ proprietario fin dall'impianto meccanografico del 20.10.1971.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di Pescara

Terreno in **Popoli (PE)** – alla Contrada Santo Padre, sulla S.S. 17 Strada per Sulmona, censito in Catasto Terreni al Foglio 29 - **P.IIa 46** (mq. 6.130) (vedere allegato n° 5).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1128 RG 8566 del 10/06/2019; mutuo del Notaio De Michele del 07/06/2019 rep. 43544 con cui a garanzia della somma di € ██████████ si iscrive ipoteca volontaria di € ██████████ a favore della ██████████

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1129 RG 8567 del 10/06/2019; concessione a garanzia di apertura credito del Notaio De Michele del 07/06/2019 rep. 43544 con cui a garanzia della somma di € ██████████ si iscrive ipoteca volontaria della stessa somma a favore della ██████████

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 2206 RG 15638 del 29/09/2022; ipoteca amministrativa della ██████████ del 29/09/2022 rep. 1971 con cui a garanzia della somma di € ██████████ si iscrive ipoteca di € ██████████ a favore

dell' Agenzia delle Entrate.

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 11898 RG 16719 del 18/10/2022; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 23/09/2022 rep. n. 41 a favore della Massa dei Creditori.

Il certificato ipotecario in atti è aggiornato a tutto il 12 dicembre 2022

8. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1128 RG 8566 del 10/06/2019; mutuo del Notaio De Michele del 07/06/2019 rep. 43544 con cui a garanzia della somma di €

██████████ si iscrive ipoteca volontaria di € ██████████ a favore della ██████████

Costo cancellazione € 35,00

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1129 RG 8567 del 10/06/2019; concessione a garanzia di apertura credito del Notaio De Michele del 07/06/2019 rep. 43544 con cui a garanzia della somma di € ██████████ si iscrive ipoteca volontaria della stessa somma a favore della ██████████

Costo cancellazione € 35,00

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 2206 RG 15638 del 29/09/2022; ipoteca amministrativa della Agenzia delle Entrate del 29/09/2022 rep. 1971 con cui a garanzia della somma di € ██████████ si iscrive ipoteca di € ██████████ a favore dell' Agenzia delle Entrate.

Costo cancellazione € minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre 94,00 di spese fisse

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 11898 RG 16719 del 18/10/2022; sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 23/09/2022 rep. n. 41 a favore della Massa dei Creditori.

Costo cancellazione € 294,00

Il certificato ipotecario in atti è aggiornato a tutto il 12 dicembre 2022

9. Destinazione urbanistica del terreno

Il sottoscritto ha effettuato una richiesta ufficiale a mezzo PEC per richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), in data 31.10.2022 di cui al Prot. n° 16331 del 02.11.2022 del terreno di cui al Fg. 29 P.IIa n° 46.

In base al C.D.U. rilasciato dal Comune di Popoli (PE) al sottoscritto CTU di cui al Prot. n. 0016713 del 08/11/2022 (*vedere allegato n° 4*), si certifica che il terreno di cui al Fg. 29 P.IIa n° 46, in base al P.R.G. vigente è destinato in parte a “**Zona D/7 – COMMERCIALE ESPOSITIVO ARTIGIANALE DI PROGETTO**”, disciplinata dall’art. 97 delle N.T.A. dello stesso P.R.G. e in parte a “**Zona E/1 – Agricola**”, disciplinata dall’art. 97 delle N.T.A. dello stesso P.R.G.

Da un calcolo approssimativo non ufficiale con CAD della planimetria di PRG, circa mq. **4.000,00** di terreno ricade in Zona D/7, ossia la parte su fronte Strada SS 17 a salire ed i restanti circa mq. **2.130,00** di terreno più a monte ricade in Zona E/1 Agricola.



Stralcio da Google Earth – Terreno Fg. 29 P.Ile 46 – Zone di PRG. Confini approssimativi tracciati dal CTU

10. Regolarità amministrativa Terreno.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Popoli (PE), previa richiesta ufficiale di accesso agli atti del 09/11/2022 Prot. n. 16744 del 09/11/2022 (vedere allegato n° 4), lo stesso al fine di verificare se detto terreno presenta vincoli o asservimenti, ha chiesto nello specifico se, per il terreno sopra citato, oggetto di perizia, di cui al Fg. 29 P.Ila n° 46, **ci sono vincoli urbanistici o usi civici e se lo stesso sia stato oggetto di asservimenti urbanistici o cessione di cubatura.**

- Il Comune di Popoli (PE), con istanza di cui al Prot. n° 16874 del 10.11.2022 comunicava che il terreno non è gravato da usi civici, ed inoltre per quanto riguarda gli asservimenti di

cubatura e cessione di cubatura, comunicava “... Buongiorno arch. Donatelli, con la presente siamo a comunicarle che codesto ufficio Tecnico non è in possesso delle informazioni da lei richieste” (vedere allegato n° 4)3

Da tale risposta si deduce che il Comune di Popoli (PE), non ha una tavola degli asservimenti urbanistici, pertanto tale riscontro diventa impossibile verificarlo.

11. Disponibilità terreno

Attualmente il terreno risulta libero, recintato a Nord a confine con la p.lla 39. L'accesso avviene dalla SS. 17.

12. Confini degli immobili

Il terreno censito catastalmente al Fg. 29, P.lla 46, confina, a **Nord**, con p.lle di terreno censite con i nn. 39 e 45 altra proprietà, a **Sud** con con p.lla di terreno censito con il n. 531 altra proprietà, ad **Est** con p.lle di terreno censite con i nn. 430 e 244 altra proprietà, ad **Ovest** con Strada SS. 17, salvo altri.

13. Formazione dei lotti

Per le caratteristiche del terreno, per la geometria, per le dimensioni della particella, e per l'accesso da fronte strada, si è ritenuto opportuno la formazione in un unico lotto.

14. Assoggettamento ad IVA della vendita

- Il terreno sito in Popoli (PE), alla Contrada Santo Padre, S.S. 17 strada per Sulmona (AQ) è in testa alla ditta “**██████████**” con sede legale in **██████████** **██████████** (C.F. **██████████**), pertanto **SOGGETTO AD IVA**

15. Valutazione Terreno

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione del terreno è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su terreni analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, tra le quali, l'orientamento, le servitù presenti, lo stato colturale e l'inquadramento nell'ambito territoriale. E' stata considerata la destinazione di PRG in zona D/7 e parzialmente in zona agricola E/1.

Il terreno si presenta in scarse condizioni manutentive.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa il terreno, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Per il terreno in zona D/7 si è stabilito un valore di € 23,00/mq., mentre per la porzione in zona E/1 agricola si è stabilito un valore di € 1,30/mq.

STIMA Terreno – Popoli (PE) – Contrada Santo Padre – SS 17

TERRENO - FG. 29 - P.IIa 46	DESTIN. PRG	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	D/7 Commerc.	4.000	23,00	92.000,00
	E/1 Agricola	2.130	1,30	2.769,00
-----		-----	Valore Tot. Imm.	94.769,00

Valore totale dei terreni € **94.769,00**

16. Considerazioni finali

I beni costituenti il lotto unico, è rappresentato da un terreno ubicato in Popoli (PE), alla Contrada Santo Padre, sulla S.S. 17 Strada per Sulmona, censito in Catasto Terreni al Foglio 29 - **P.IIa 46** (mq. 6.130), di proprietà della ditta fallita “**██████████** **██████████** con sede legale in **██████████** al **██████████** (C.F. **██████████**), la quale alla data odierna assume un valore totale di € **94.769,00** (diconsi euro novantaquattromilasettecentosessantanove/00).

17. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 05

Allegato n° 1 :	Nomina di Perito del 28.11.2022
Allegato n° 2 :	Verbale di Sopralluogo del 04/11/2022
Allegato n° 3 :	Documentazione catastale immobili
Allegato n° 4 :	Certificato di Destinazione Urbanistica

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, lì **11 Gennaio 2023**

Il Perito

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli



18. Schema riassuntivo perizia –

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

Fallimento:	“ [REDACTED] ” n° 30/2022 R.F.
--------------------	--

Giudice Delegato:	Dott.ssa Domenica CAPEZZERA		
Curatore:	Avv. Alessandro MIGLIORATI		
Perito (C.T.U.):	Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI	Recapito	085.378190

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 94.769,00	Soggetto ad I.V.A.	Si	X	No	
--------------------	---------------------------	--------------------	---------------------------	-----------	----------	-----------	--

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Località
POPOLI	PE	CONTRADA SANTO PADRE	S.S. 17

Zona:	<i>Centrale</i>	<i>Semicentrale</i>	<i>Periferica</i>	X	<i>Isolata</i>	
--------------	-----------------	---------------------	-------------------	----------	----------------	--

Immobile :			Pertinenze:	
Appartamento		Capannone	Aree scoperte	
Villa isolata		Autorimesse	Magazzino	
Ufficio		Terreno edificabile	X Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo	X Servitù	
Laboratorio		Altro	Altro	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	[REDACTED]
------------------------	----------	-------	------------	------------

Dati catastali per i Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
29	46	Vigneto	2	6.130	30,08	25,33

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	del	n° R. P.	n° R. G.	atto	n° Rep.	del
ISCRIZIONE	10/06/2019	1128	8566	ATTO MUTUO	43544	07/06/2019
ISCRIZIONE	10/06/2019	1129	8567	CONC. GARANZIA CREDITO	43544	07/06/2019
ISCRIZIONE	29/09/2022	2206	15638	IPOTECA AMMINISTRATIVA	1971	29.09.2022
TRASCRIZ.	18/10/2022	11898	16719	SENT. DICHIAR. FALLIM. TRIB. PE	41	23.09.2022

19. Riepilogo per bando d'asta -

Descrizione :

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno in Popoli, alla Contrada Santo Padre sulla SS. 17 per Sulmona (AQ), secondo il P.R.G. vigente è destinato in parte a “Zona D/7 – COMMERCIALE ESPOSITIVO ARTIGIANALE DI PROGETTO”, ed in parte a “Zona E/1 – Agricola”, di complessivi mq. 6.130.

Confinanti :

Il terreno censito catastalmente al Fg. 29, P.IIa 46, confina, a **Nord**, con p.IIe di terreno censite con i nn. 39 e 45 altra proprietà, a Sud con con p.IIa di terreno censito con il n. 531 altra proprietà, ad Est con p.IIe di terreno censite con i nn. 430 e 244 altra proprietà, ad Ovest con Strada SS. 17, salvo altri.

Vendita soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta : € **94.769,00** (diconsi euro novantaquattromila settecentosessantannove/00).



Veduta terreno dalla SS. 17

20. Riepilogo commerciale per la pubblicità -

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

Fallimento:	“ [REDACTED] ” n° 30/2022 R.F.
--------------------	--

Giudice Delegato:	Dott.ssa Domenica CAPEZZERA		
Curatore:	Avv. Alessandro MIGLIORATI		
Perito (C.T.U.):	Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI	Recapito	085.378190

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 94.769,00	Soggetto ad I.V.A.	Si	X	No	
--------------------	---------------------------	--------------------	---------------------------	-----------	----------	-----------	--

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Località
POPOLI	PE	CONTRADA SANTO PADRE	S.S. 17

Zona:	<i>Centrale</i>	<i>Semicentrale</i>	<i>Periferica</i>	X	<i>Isolata</i>	
--------------	-----------------	---------------------	-------------------	----------	----------------	--

Immobile :			Pertinenze:	
Appartamento		Capannone	Aree scoperte	
Villa isolata		Autorimesse	Magazzino	
Ufficio		Terreno edificabile	X Ripostiglio	
Negozio		Terreno agricolo	X Servitù	
Laboratorio		Altro	Altro	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	[REDACTED]
------------------------	----------	-------	------------	------------

Dati catastali per i Terreni

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSIST. MQ.	REDD. DOM.	REDD. AGR.
29	46	Vigneto	2	6.130	30,08	25,33

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	TERRENO	superficie	MQ. 6.130
Pertinenze:	-----	superficie	-----
Stato colturale:	SCARSO		
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno in Popoli, secondo il P.R.G. vigente è destinato in parte a "Zona D/7 - COMMERCIALE ESPOSITIVO ARTIGIANALE DI PROGETTO", ed in parte a "Zona E/1 - Agricola"		

21. Riepilogo per pubblicità –

Definizione:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno in Popoli di mq. 6.130, secondo il P.R.G. vigente è destinato in parte a “Zona D/7 – COMMERCIALE ESPOSITIVO ARTIGIANALE DI PROGETTO”, ed in parte a “Zona E/1 – Agricola”

Il terreno oggetto di stima è soggetto ad I.V.A.

Prezzo base d'asta : € **94.769,00** (diconsi euro novantaquattromila settecentosessantanove/00).

Pescara, lì **11 Gennaio 2023**

Il Perito

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

