

# TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

**Perizia di Valutazione Immobiliare** del Coadiutore Tecnico **Ing. Claudio Reginelli**, nella  
procedura Fallimentare n. 08/2018 del R.G.F.

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

“...omissis..”

Curatore Fallimentare:

**Dott. Michele Cappelletti**

Corso De Michetti n. 11 64100, Teramo (TE)

MAIL [studcap@libero.it](mailto:studcap@libero.it)

PEC [michele.cappelletti@pec.commercialisti.it](mailto:michele.cappelletti@pec.commercialisti.it)

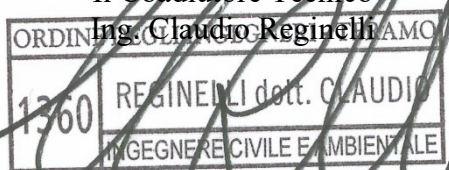
RIPATRANSONE - LOTTO 14



Teramo, li 21/02/2026

Il Coadiutore Tecnico

Ing. Claudio Reginelli



## SOMMARIO

---

---

A. INCARICO.....	3
B. BENI IN PROCEDURA .....	3
<b>LOTTO 14</b> .....	4
DATI CATASTALI .....	4
TITOLARITÀ .....	4
CONFINI.....	4
PROVENIENZA .....	4
CONSISTENZA.....	5
STATO CONSERVATIVO .....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
CARATTERISTICHE PREVALENTI .....	5
DESTINAZIONE URBANISTICA .....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	7
C. METODO DI STIMA .....	8
VALUTAZIONE.....	8

## A. INCARICO

---

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Teramo,

### **Valutatore Immobiliare Certificato Norma UNI 11558:2014:**

- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B01 n° 359 “Retail”,**
- **Certificato BUREAU VERITAS - CEPAS B02 n° 106 “Advanced”**
- **“Recognised European Valuer” Certificate REV-IT/IsIVI/2021/2,**

nonché:

- Specializzato in **Estimo Civile ed Industriale – Livello Advanced TEB-7630-IT25 “CERTING”**
- CTU-Esperto Estimatore “Qualificato”;

con autorizzazione del Giudice Delegato del 07/09/2023 veniva nominato coadiutore Tecnico della procedura per *“effettuare una nuova stima in capo alla società fallita, che permetta di individuare l'attuale prezzo di mercato ...”*.

## B. BENI IN PROCEDURA

---

I beni immobili attratti all'attivo della procedura fallimentare, siti nella provincia di Ascoli Piceno, e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 6532 e Reg. Gen. 8991 del 22/11/2018 sono i seguenti:

Comune di RIPATRANSONE (AP), censiti al:

- 1) Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 291 Sub - Cat T
- 2) Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 149 Sub - Cat T
- 3) Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 150 Sub - Cat T
- 4) Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 225 Sub - Cat T
- 5) Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 293 Sub - Cat T
- 6) Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 96 Sub - Cat T

Lo scrivente ha ritenuto opportuno raggruppare i predetti beni in un LOTTO unico così costituito:

**LOTTO 14 - Appezzamento di Terreno** ubicato a Ripatransone (AP) – C.da Petrella.

Appezzamento di terreno costituito da n. 6 p.lle contigue della complessiva estensione di mq 20.435.

Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 291 Sub - Cat T

Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 149 Sub - Cat T

Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 150 Sub - Cat T

Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 225 Sub - Cat T

Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 293 Sub - Cat T

Catasto TERRENI – Foglio 35 Particella 96 Sub - Cat T

## LOTTO 14

---

**Appezzamento di Terreno** ubicato a Ripatransone (AP) – C.da Petrella.

Appezzamento di terreno di natura agricola costituito da n. 6 p.lle contigue della complessiva estensione di mq 20.435.

### DATI CATASTALI

---

COMUNE DI RIPATRANSONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	96	-			SEMINATIVO	5	00 97 80 mq	€ 17,68	€ 22,73	
35	149	-			PASCOLO	2	00 51 80 mq	€ 0,80	€ 0,54	
35	150	-			SEMINATIVO	3	00 37 70 mq	€ 11,68	€ 18,50	
35	225	-			SEMINATIVO	3	00 00 25 mq	€ 0,08	€ 0,12	
35	291	-			SEMINATIVO	4	00 01 60 mq	€ 0,41	€ 0,74	
35	293	-			SEMINATIVO	5	00 15 20 mq	€ 2,75	€ 3,53	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili, oggetto della presente relazione, risultano tutti intestati ai seguenti soggetti:

**“...omissis..” per diritti di proprietà di 1/1.**

### CONFINI

---

Il lotto nella sua interezza confina catastalmente:

- a Nord con P.lle 215 e 219
- a Sud con P.lle 223, 224 e 135
- Est con contrada petrella;
- Ovest con P.lle 292, 20, 422

Salvo altri se/o variati.

### PROVENIENZA

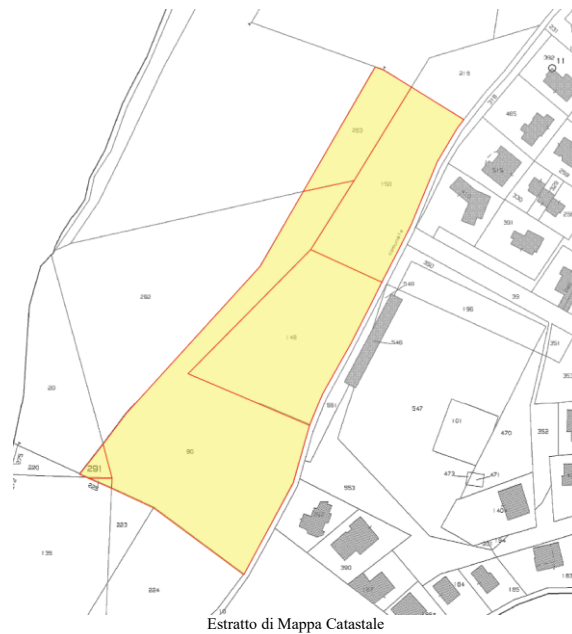
---

I beni sono pervenuti alla società in fallimento in virtù di:

- Atto di Compravendita Not. B. Ciampini del 29/03/2010, rep. 235496 racc. 54453, trascritto in data 01/04/2010, al n° 1318 di formalità, dalla Società “...omissis..”.

## CONSISTENZA<sup>1</sup>

---



Superficie Complessiva: 20.435,00 mq

## STATO CONSERVATIVO

---

L'apezzamento di terreno allo stato attuale risulta incolto, coperto da vegetazione in parte anche ad alto fusto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

La porzione immobiliari di cui al presente lotto risultano libere da persone.

## CARATTERISTICHE PREVALENTI

---

### **Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno**

**DISTANZA DAL CENTRO ABITATO:** il lotto dista circa 3 Km dal centro del Comune di Ripatransone, in zona periferica, località Petrella adiacente al "Campo Sportivo";

**DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI:** le aree sono connesse strada Provinciale S. Silvestro ed a breve distanza Strada Provinciale 23 "Cuprense", a circa 10 km dalla Strada Statale 16 e dall'Autostrada A14 (Grottammare)

**DISTANZA DA SERVIZI:** l'area si trova in località "Petrella" dotata di servizio sportivo/ricreativo ed adiacenza a trasporti pubblici, i principali servizi amministrativi e commerciali sono raggiungibili in un raggio di 3-5 km

**ESPOSIZIONE:** Prevalente ad Ovest

---

<sup>1</sup> La consistenza è determinata sulla base delle superfici catastali



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto ad Ascoli Piceno il 22/11/2018 Reg. gen. 8991 - Reg. part. 6532  
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento "...omissis..."  
Contro "...omissis..."
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**  
Trascritto ad Ascoli Piceno il 28/02/2017 Reg. gen. 1457- Reg. part. 1026  
A favore di massa dei creditori concordato preventivo "...omissis..."  
Contro: "...omissis..."

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973**  
Iscritto ad Ascoli Piceno il 07/05/2015 Reg. gen. 3006 - Reg. part. 451  
A favore di "...omissis..."  
Contro "...omissis..."  
Capitale € 1.625.924,77

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

## C. METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione urbanistica, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la consistenza superficiale dei beni, la situazione urbanistica, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, i parametri ed i vincoli urbanistici nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

### VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 14 – Appezzamento di Terreno ubicato a Ripatransone (AP) – C.da Petrella.	20.435,00 mq	1,90 €/mq	€ 38.826,50	100,00%	€ 38.826,50
Valore di stima:					€ 39.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione di Mercato	10,00	%

### Valore di stima proposto per la vendita: € 29.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 21/02/2026

Il Coadiutore Tecnico  
Ing. Reginelli Claudio

## ELENCO ALLEGATI

---

### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare

### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Visure catastali

### **C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- Stralcio PRG – Estratti NTA

### **D. PROVENIENZA**

- Atto di Compravendita

### **E. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**