
TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli**, nella Liquidazione Giudiziale **n. 39/2022 del R.G.F.**

Giudice Delegato ***Dott. Flavio Conciatori***

Società XXXXXXXXXX

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale xxxxxxxxx

Curatore Fallimentare:

Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 9

LOTTE N. 26-27



SOMMARIO

Incarico	3
BENI IN PROCEDURA.....	3
Beni Oggetto Di Stima	5
Titolarità	5
Provenienze Ventennali	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
LOTTO N. 26.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Confini.....	8
Caratteristiche Costruttive Prevalenti.....	8
Stato Conservativo	8
Stato Di Occupazione	8
Situazione Urbanistica.....	9
Titoli Edilizi	10
LOTTO N. 27.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Confini.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Stato di occupazione.....	11
Situazione Urbanistica.....	11
METODO DI Stima	12
VALUTAZIONE.....	13
Lotto n. 26	13
Lotto n. 27	13
RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	14

INCARICO

Con Provvedimento in data 29/12/2022 da parte del Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo su istanza del curatore fallimentare Avv. Caterina Crescenzo in pari data, il sottoscritto Cav. Geom. Reginelli Osvaldo veniva nominato coadiutore tecnico per vari adempimenti inerenti la Procedura in epigrafe ed in particolare alla stima dei beni immobili della società fallita di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 52 depositata il 27/12/2022

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della Procedura Fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 2223 e Reg. Gen. 3237 del 20/02/2023 sono i seguenti:

Comune di Roseto Degli Abruzzi (TE), censiti al:

Catasto FABBRICATI

Foglio 34 p.lla 1016 sub. 32 cat. C/1 - Nuda Prop.
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 73 cat. F/4 - Prop. 500/1000
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 74 cat. F/4 - Prop. 500/1000
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 51 cat. F/5 - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 1405 sub. 2 cat. A/2 - Nuda Prop.
Foglio 34 p.lla 1405 sub. 36 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 34 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 43 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 44 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 84 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 85 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 130 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 3 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 16 cat. C/3 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 17 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 36 cat. A/10 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 37 cat. A/10 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 27 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 69 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 65 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 31 cat. D/8 - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 1405 sub. 40 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 75 cat. D/8 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 291 sub. 7 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 29 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 72 cat. C/6 - Prop. 1/1

Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 361 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 28 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 29 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 702 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 1 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 3 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1

Catasto TERRENI Comune di Roseto degli Abruzzi

Foglio 55 p.lla 372 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 375 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 376 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 817 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 819 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 760 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 36 Fabb. Diruto - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 79 - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 92 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 93 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 177 – Uliveto - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 202 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 2204 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1

Comune di Notaresco (TE), Guardia Vomano, censiti al catasto fabbricati:

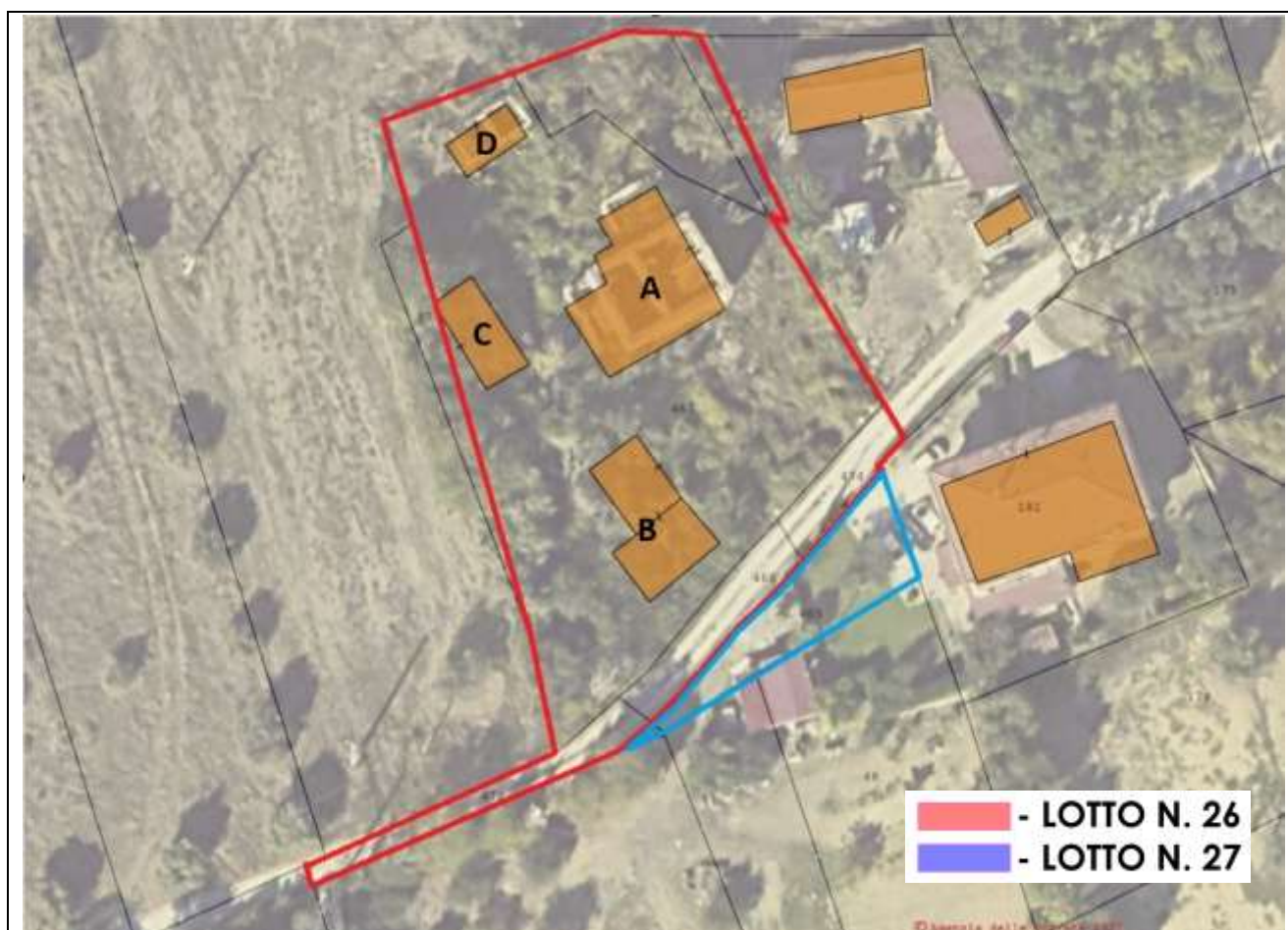
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 12 cat. F/1 - Prop. 1/1

BENI OGGETTO DI STIMA

Nella presente relazione, oggetto di stima, saranno i seguenti beni, siti in **Roseto Degli Abruzzi**, ed individuati in lotti come segue:

LOTTO 26 - **Appezamento di terreno di mq 1.822,00 con sovrastanti fabbricati diruti** (foglio 50 p.lla 467); **appezzamenti di terreno adiacenti della superficie di mq 198,00** (foglio 50 p.lle 79 e 202); **appezzamento di terreno destinato a strada sull'intero lato sud** della superficie complessiva di **mq 260,00** (foglio 50 p.lle 472, 468 e 474); il tutto sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni.

LOTTO 27 - **Appezamento di terreno**, destinato a corte /giardino, (attualmente in uso da terzi) della superficie di mq 178,00 (foglio 50 p.lla 469 e p.lla 471) sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni.



TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura di cui alla presente valutazione risultano intestati come di seguito:

Società XXXXXXXXXX

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale xxxxxxxxx

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le ex particelle del foglio 50 p.lle 79, 177 e 202 detta area di terreno è pervenuta al venditore per maggiore consistenza in forza dei seguenti titoli:

- Successione in morte di XXXXXXXXX, deceduto il 20 agosto 1991, denuncia registrata ad Atri e classificata al N. 7 Vol. 239, trascritta a Teramo il 3 marzo 1999 al N. 1610 Reg. Part. e successiva denuncia integrativa N. 67, Vol. 272, trascritta il primo dicembre 2003 al N. 12942 Reg. Part.;
- Atto di vendita a rogito Notar Giovanni di Gianvito in data primo aprile 1997, Repertorio N. 217507/29207, registrato a Giulianova il 18 aprile 1997 al N. 475 Reg. Part.;
- Atto di divisione a rogito Notar Teresa De Rosa in data 11 settembre 2003, Repertorio N. 19757/5887, registrato a Giulianova il 23 settembre 2003 al N. 1961, trascritto a Teramo il 23 settembre 2003 N. 9957 Reg. Part.

Per quanto riguarda le ex particelle del foglio 50 p.lle 36 , 92 e 93 detta area è pervenuta al venditore per maggiore consistenza in forza dei seguenti titoli:

- Successione in morte di XXXXXXXXX, deceduto il 30 giugno 1972, denuncia registrata ad Atri e classificata al N. 2 Vol. 123, trascritta a Teramo il 7 marzo 1973 al N. 4136 Reg. Part.;
- Atto di divisione a rogito Notar Giovanni Di Gianvito in data 5 settembre 1985, Repertorio N. 139218, trascritto a Teramo il 20 settembre 1985 al N. 5727 Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE del 11/03/2015
Registro Particolare 391 Registro Generale 3253
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Repertorio 351/10815 del 02/03/2015
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1579 del 28/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3035 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 537 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 861 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1050 del 26/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
Capitale € 191.776,38
Interessi e Spese - Totale € 383.552,76
A Favore Equitalia Centro s.p.a.
Contro XXXXXXXXX

Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO del 20/02/2023
Registro Particolare 2223 Registro Generale 3237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO
Repertorio 52/2022 del 27/12/2022
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 540 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 545 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 547 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 848 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 853 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 858 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 864 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 873 del 09/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1053 del 26/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

LOTTO N. 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 26 - Appezamento di terreno di mq 1.822,00 con sovrastanti fabbricati diruti (foglio 50 p.lla 467); **appezzamenti di terreno adiacenti** della superficie di **mq 198,00** (foglio 50 p.lle 79 e 202); **appezzamento di terreno destinato a strada sull'intero lato sud** della superficie complessiva di **mq 260,00** (foglio 50 p.lle 472, 468 e 474); il tutto sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni foglio 50 p.lle 467-79-202-472-468-474	2.280,00 mq	1	2.280,00 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:			2.280,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali allo stato attuale non corrispondono ai dati di cui alla trascrizione della sentenza di fallimento in quanto le particelle 92, 93, 177 e 36 del foglio 50 sono state soppresse con tipo di frazionamento prot. n. TE0031802 del 13/03/2025 che hanno generato le p.lle 467, 474, 468, 469, 471 e 472 (comprehensive della p.la 92) mentre le p.lle 79 e 202 del medesimo foglio sono rimaste invariate.

In particolare:

- l'attuale p.la 467 di mq 1.822,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.la 474 di mq 58,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.la 468 di mq 100,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.la 469 di mq 175,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.la 471 di mq 3,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.la 472 di mq 102,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177.

DATI CATASTALI

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	50	467			FABBR.	DIRUTO	18 22			
	50	79		AA	SEM	1	00 22		€ 0.30	€ 0.16

				AB	IRR ARB ULIVETO U	01 48		€ 0,88	€ 0,65
	50	202			SEM IRR ARB 1	00 28		€ 0,38	€ 0,21
	50	472			SEM IRR ARB 1	01 02		€ 1,40	€ 0,76
	50	468			FABBR. DIRUTO	01 00			
	50	474			ULIVETO U	00 58		€ 0,34	€ 0,25

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata a seguito del tipo di frazionamento prot. n. TE0031802 del 13/03/2025 con parziale aggiornamento dei dati rispetto alla nota di trascrizione sentenza di fallimento.

CONFINI

Gli appezzamenti di terreno nel loro insieme confinano a nord con la p.lla 96, ad est con la p.lla 370, a sud con la p.lla 469 e ad ovest con la p.lla 96, salvo altri se/o variati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale distinto con la lettera “A” è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

tetto sormontato da tegole, infissi in legno e vetro, due portoni in ferro al piano terra. La parte esposta a nord è fatiscente e non presenta copertura, sono rimaste le mura perimetrali e le travi di ferro del solaio, è priva di infissi interni ed esterni.

Le pareti esterne del fabbricato sono in mattoni.

Non è stato possibile accedere e/o ispezionare l'interno del fabbricato poiché diruto e per la maggior consistenza crollato e pericolante.

Non è stato possibile verificare la consistenza degli annessi distinti con le lettere “B” e “C” che non sono accessibili perché completamente ricoperti da arbusti e vegetazione..

L'annesso distinto con la lettera “D” di mq 25,90 circa allo stato grezzo è stato realizzato con blocchetti di cemento da 20 cm, è privo di copertura privo di qualsiasi rifinitura (per quanto è stato possibile accertare non risulta essere dotato di alcun titolo edilizio).

Tutta l'area di terreno circostante i ruderi e gli annessi è parzialmente recintata con rete metallica e paletti in ferro, presenta due colonne in cemento armato per la predisposizione di cancello, tale da consentire un facile accesso all'area direttamente dalla strada “interpoderale”.

Tutta l'area è in evidente stato di abbandono e necessita di urgente messa in sicurezza con delimitazione del terreno e pulizia della vegetazione spontanea.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati il terreno e gli immobili diroccati risultano in stato di abbandono e necessitano di urgente pulizia dell'area, messa in sicurezza e delimitazione con recinzione, il tutto come da documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in totale stato di abbandono e non di facile percorribilità all'interno del lotto sia per la vegetazione presente ma soprattutto per la pericolosità dei fabbricati diruti A-B-C.

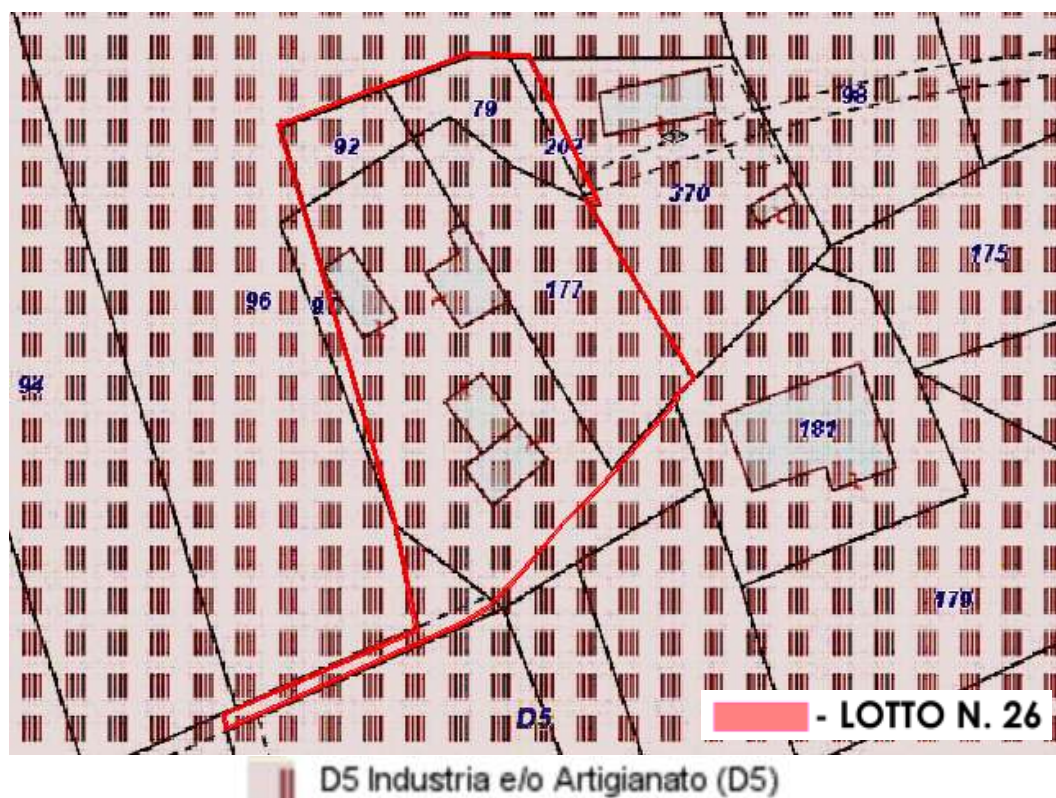
SITUAZIONE URBANISTICA

FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 177
STRUMENTO: PRG - P.R.G.
ZONA: D5 - Industria e/o artigianato
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona D
D5 - Industria e/o artigianato

FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 36
STRUMENTO: PRG - P.R.G.
ZONA: D5 - Industria e/o artigianato
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona D
D5 - Industria e/o artigianato

FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 92
STRUMENTO: PRG - P.R.G.
ZONA: D5 - Industria e/o artigianato
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona D

D5 - Industria e/o artigianato
FOGLIO: 50 - PARTICELLA: 93
STRUMENTO: PRG - P.R.G.
ZONA: D5 - Industria e/o artigianato
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona D
D5 - Industria e/o artigianato



Sottozona D5: Industria e/o artigianato. Tal zona è destinata ad -attività artigianali e industriali e servizi connessi, nonché all'abitazione per il custode o per il titolare della singola azienda. In tale sottozona il piano si attua per mezzo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica. Allo strumento urbanistico esecutivo sarà allegato un programma di attuazione che potrà prevedere l'attuazione per stralci funzionali successivi entro un tempo massimo di anni dieci dall'approvazione del piano esecutivo. Lo strumento urbanistico esecutivo definirà parametri ed indici integrativi a quelli riportati nelle norme di PRG con particolare riferimento alle dimensioni dei lotti, alla loro accorpabilità ed ad eventuali aree integrative da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche.

TITOLI EDILIZI

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato rurale e gli annessi rustici (A-B e C) sono stati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre il fabbricato "D" per quanto è stato possibile accertare non risulta essere dotato di alcun titolo edilizio la cui realizzazione risale in tempi sicuramente successivi al 1/9/1967.

LOTTO N. 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 27 - Appezamento di terreno, destinato a corte /giardino, (attualmente in uso da terzi) della superficie di **mq 178,00** (foglio 50 p.lle 469 e 471) sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni foglio 50 p.lle 469 e 471	178,00 mq	178,00 mq	1	178,00mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				178,00mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali allo stato attuale non corrispondono ai dati di cui alla trascrizione della sentenza di fallimento in quanto le particelle 92, 93, 177 e 36 del foglio 50 sono state soppresse con tipo di frazionamento prot. n. TE0031802 del 13/03/2025 che hanno generato le p.lle 467, 474, 468, 469, 471 e 472 (comprehensive della p.lle 92) mentre le p.lle 79 e 202 del medesimo foglio sono rimaste invariate.

In particolare:

- l'attuale p.lle 467 di mq 1.822,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.lle 474 di mq 58,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.lle 468 di mq 100,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.lle 469 di mq 175,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.lle 471 di mq 3,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177;
- l'attuale p.lle 472 di mq 102,00 deriva dalla soppressione delle p.lle 36, 93 e 177.

DATI CATASTALI

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Catasto Terreni (CT)

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	50	469			FABBR.	DIRUTO	01 75			
	50	471			SEM	1	00 03		€ 0,04	€ 0,02
					IRR	ARB				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata a seguito del tipo di frazionamento prot. n. TE0031802 del 13/03/2025, con parziale aggiornamento dei dati rispetto alla nota di trascrizione sentenza di fallimento.

CONFINI

Il terreno confina a nord con le p.lle 468 e 474 (strada interpoderale), ad est con la p.lla 181, a sud con la p.lla 48-70-52 salvo altri se/o variati.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati la porzione di terreno oggetto di valutazione risultava in buono stato di manutenzione, con interventi superficiali (recinzione, pavimentazione, realizzazione di un manufatto in legno, ecc. **da parte di terzi**), il tutto come da documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

La particella 469 nello stato di fatto in cui si trova risulta in parte ricadere nella corte recintata ad uso di terzi, inoltre sulla medesima particella ricade, per una piccola porzione, la tettoia di un manufatto in legno realizzata terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta attualmente in uso, senza titolo trascritto, da terzi.

SITUAZIONE URBANISTICA

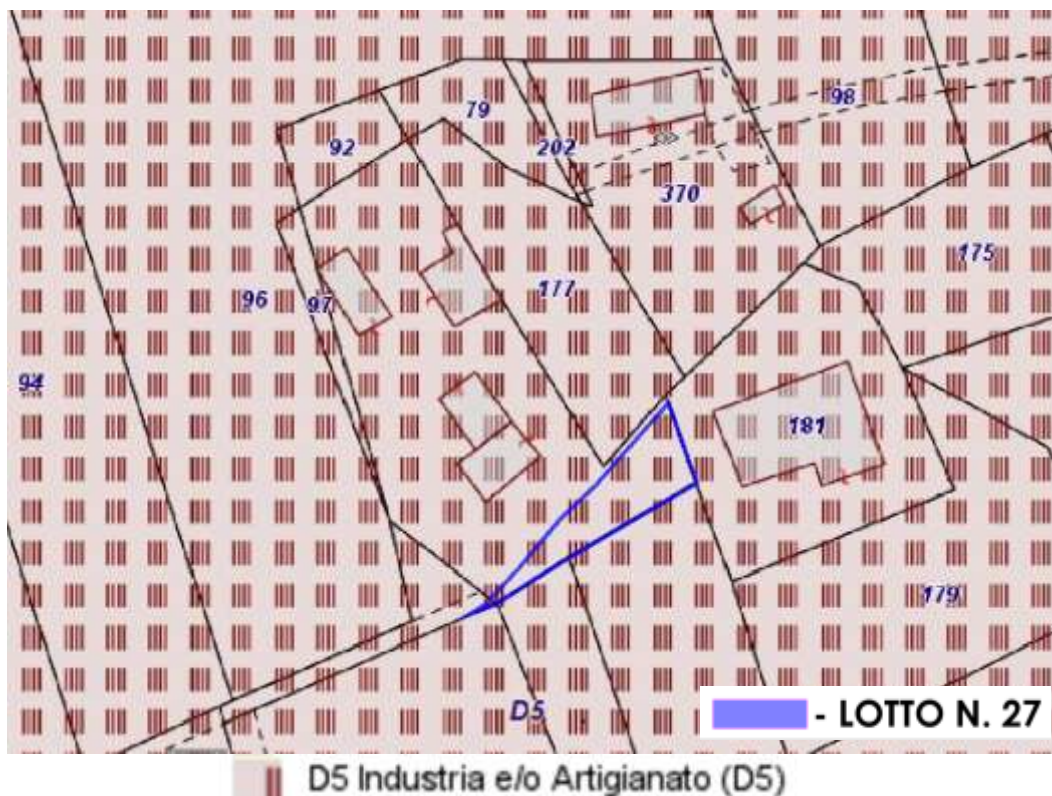
FOGLIO: **50** - PARTICELLA: **177**
STRUMENTO: **PRG - P.R.G.**
ZONA: **D5 - Industria e/o artigianato**
TIPO: **Poligono**
RICADE: **100,0%**
DESCRIZIONE: **Zona D**
D5 - Industria e/o artigianato

FOGLIO: **50** - PARTICELLA: **36**
STRUMENTO: **PRG - P.R.G.**
ZONA: **D5 - Industria e/o artigianato**
TIPO: **Poligono**
RICADE: **100,0%**
DESCRIZIONE: **Zona D**
D5 - Industria e/o artigianato

FOGLIO: **50** - PARTICELLA: **92**
STRUMENTO: **PRG - P.R.G.**
ZONA: **D5 - Industria e/o artigianato**
TIPO: **Poligono**
RICADE: **100,0%**
DESCRIZIONE: **Zona D**

D5 - Industria e/o artigianato
FOGLIO: **50** - PARTICELLA: **93**

STRUMENTO: PRG - P.R.G.
ZONA: D5 - Industria e/o artigianato
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona D
D5 - Industria e/o artigianato



Sottozona D5: Industria e/o artigianato. Tal zona è destinata ad -attività artigianali e industriali e servizi connessi, nonché all'abitazione per il custode o per il titolare della singola azienda. In tale sottozona il piano si attua per mezzo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica. Allo strumento urbanistico esecutivo sarà allegato un programma di attuazione che potrà prevedere l'attuazione per stralci funzionali successivi entro un tempo massimo di anni dieci dall'approvazione del piano esecutivo. Lo strumento urbanistico esecutivo definirà parametri ed indici integrativi a quelli riportati nelle norme di PRG con particolare riferimento alle dimensioni dei lotti, alla loro accorpabilità ed ad eventuali aree integrative da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche.

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 d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le inesistenti caratteristiche ai fini energetici, 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, lo stato conservativo e manutentivo (stato di abbandono e fabbricati diruti pericolanti) delle porzioni 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 dei Lotti, 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

LOTTO N. 26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 26 – Appezzamento di terreno di mq 1.822,00 con sovrastanti fabbricati diruti (foglio 50 p.l.la 467); appezzamenti di terreno adiacenti della superficie di mq 198,00 (foglio 50 p.l.le 79 e 202); appezzamento di terreno destinato a strada sull'intero lato sud della superficie complessiva di mq 260,00 (foglio 50 p.l.le 472, 468 e 474); il tutto sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni .	2.280,00mq	32,50€	74.100,00€	100,00%	74.100,00€
Valore di stima in cifra tonda:					74.100,00€
Potenzialità edificatoria fabbricato esistenti: recupero volumetrico dalla demolizione					15.500,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					89.600,00€

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di demolizione fabbricati diruti	25,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 44.800,00

LOTTO N. 27

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
LOTTO 27					

Appezamento di terreno , destinato a corte /giardino, (attualmente in uso da terzi) della superficie di mq 178,00 (foglio 50 p.lla 469 e 471) sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni.	178,00mq	32,50€	5.800,00€	100,00%	5.800,00€
Valore di stima in cifra tonda:					5.800,00€

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e per rimozione opere superficiali (in parte a carico di terzi)	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 4.600,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 26 – Appezamento di terreno di mq 1.822,00 con sovrastanti fabbricati diruti (foglio 50 p.lla 467); appezzamenti di terreno adiacenti della superficie di mq 198,00 (foglio 50 p.lle 79 e 202); appezzamento di terreno destinato a strada sull'intero lato sud della superficie complessiva di mq 260,00 (foglio 50 p.lle 472, 468 e 474); il tutto sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni	€ 89.600,00	€ 44.800,00
LOTTO N° 27 – Appezamento di terreno , destinato a corte /giardino, (attualmente in uso da terzi) della superficie di mq 178,00 (foglio 50 p.lla 469 e 471) sito in Roseto degli Abruzzi – C.da San Giovanni	€ 5.800,00	€ 4.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico 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

20/03/2025

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

ELENCO ALLEGATI

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare per **tutti i Lotti** con sovrapposizione del catastale

2. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni per tutti i Lotti

3. TITOLI DI PROVENIENZA

LOTTO N 26

A. Allegato A_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare **Lotto 26** con sovrapposizione del catastale

B. Allegato B_ DOCUMENTAZIONE CATASTALE

C. Allegato C_ ELABORATO GRAFICO STATO DI FATTO

Documentazione fotografica

LOTTO N 27

A. Allegato A_ INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare **Lotto 27** con sovrapposizione del catastale

B. Allegato B_ DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Documentazione fotografica