

# TRIBUNALE DI TERAMO SEZIONE FALLIMENTARE

## **FALLIMENTO n° 2548 R.F.**

**Via Gammarana - Zona Acquaviva - 64100 TERAMO**

*Giudice Delegato:*  
**Dott. Flavio CONCIATORI**

*Curatore Fallimentare:*  
**Avv. Pietro Referza**

## **RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA**



*I C.T.U.:*

**Geom. O. Reginelli**

**Ing. L. Ciutti**

**Arch. S. Procaccini**

**Geom. V. Villanova**

I sottoscritti, Geom. Osvaldo Reginelli con studio tecnico in Teramo, località Villa Falchini - Nepezzano - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659, Ing. Lorenzo Ciutti con studio tecnico in Sant'Egidio alla Vibrata, via Kennedy, 68 - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 154, Arch. Sergio Procaccini con studio tecnico in Teramo alla Via Turati, 4 - iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Teramo al n. 462 e Geom. Valter Villanova con studio tecnico in Teramo, Via Memmingen, 13 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 784, redigono la seguente relazione tecnico - estimativa, relativa al compendio immobiliare, ubicato in Teramo Via Gammara - Zona Acquaviva - denominato **XXXXXXXXXXXXXX**, acquisito all'attivo del Fallimento in epigrafe, come da incarico dell'Ill.mo Signor G.D. Dott. Flavio Conciatori.

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, gli scriventi redigono il presente elaborato che, per maggior chiarezza di esposizione, suddividono nelle seguenti parti:

**- PARTE PRIMA:**

Identificazione e descrizione degli immobili oggetto di stima.

**- PARTE SECONDA:**

Descrizione situazione ipotecaria gravante sull'immobile oggetto di stima.

**- PARTE TERZA:**

Metodologia applicata nella fase estimativa, ed attribuzione dei relativi valori commerciali correnti.

\*\*\*\*\*

## - PARTE PRIMA -

### **Identificazione e descrizione degli immobili oggetto di stima**

I sottoscritti C.T.U., sulla scorta degli accertamenti tutti eseguiti sul posto di ubicazione degli immobili, nonché presso gli uffici tecnici e finanziari di riferimento, identificano la proprietà immobiliare oggetto di stima nel modo che segue:

Trattasi di compendio immobiliare, dotato di unico accesso, costituito da appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva di **mq. 20.000 circa**, ubicato nel Comune di Teramo, alla via Gammarana, confinante in giro con: Via Gammarana, proprietà del Nucleo Industriale di Teramo e Provincia, Via Acquaviva, proprietà **XX XXXXXXX**, salvo se altri e/o variati; il tutto distinto al C.T. del predetto comune al foglio **63** particelle **119 – 121 – 210** (porzione) – **348** (porzione) e **374** ed al foglio **64** particelle **567 – 568 – 190** (porzione).

Le particelle riguardante i fabbricati attualmente in catasto, essendo stati quest'ultimi oggetto di demolizione, verranno soppressi al C.F. (procedura "docfa").

Le particelle indicate saranno oggetto di cambiamento e/o trasformazione, così come pure per la superficie complessiva, una volta perfezionato il tipo di frazionamento tutt'ora in itinere (vedere allegato).

La particella a ridosso ed a confine con la proprietà **XXXXXX** risulta essere in comune con la proprietà **XXXXXXXXX**.

La potenzialità edificatoria, come da titolo di Permesso a costruire n.10054 del 09.04.2009 è pari al 75% della volumetria demolita e precisamente quantificata in **mc. 227.068** e quindi realizzabili **mc. 170.301 massimi**, che potranno essere realizzati con le modalità indicate nella **scheda di P.R.G. n.B3 9 -Zona di integrazione urbana –**

**Area **XXXXXXXXXXXX**” , in base al vigente P.R.G. approvato con atto di Consiglio Comunale n° 75 del 13/08/2008 del Comune di Teramo e/o vincoli sovraordinati.**

Il sopradescritto compendio immobiliare è pervenuto alla Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in Teramo in virtù dei seguenti titoli:

- alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per atto di fusione a rogito Notaio Costantini del 29.12.1991, trascritto in data 25.01.1992 al n. 1820 di formalità, con il quale le società **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** si sono dichiarate fuse mediante incorporazione della **XXXXXXXXXX** nella **XXXXXXXXXXXX**;
- alla società **XXXXXXXXXXXX** per atto di concentrazione ai sensi della Legge 18.03.1965 a rogito Notaio Rozzi dell' 08.03.1965, trascritto in data 13.03.1968 al n. 2477 di formalità, tra le società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXX**;

***N.B. Nell'atto in oggetto viene erroneamente indicato relativamente alla particella 122, il foglio di mappa 65 al posto del 63; risulta altresì errata anche la superficie di mq 920 relativa alle particelle 189/b (ora 567 di mq 200) e 189/c (ora 568 di mq 105), come si evince dal tipo di frazionamento n. 667 approvato nel 1973 ed allegato al relativo atto Rozzi.***

- alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in virtù dei seguenti titoli:
- da Comune di Teramo, con atto di donazione per Notar Franchi del 21.01.1954, registrato a Giulianova in data 29.01.1954 al n. 428 Vol. 63, e atto di donazione per Notar Franchi del 22.12.1955, registrato a Teramo in data 04.01.1956 al n. 1179 Vol. 139;

- da XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto per notar Rozzi del 28.10.1961, registrato a Teramo in data 16.11.1961 al n. 1023;
- da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di provvedimento di aggiudicazione del 13.12.1963, registrato a Teramo in data 14.12.1963 al n. 1416;
- da XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del decreto di esproprio della Prefettura di Teramo del 06.07.1964 n. 27022, registrato a Teramo in data 09.07.1966 al n. 50 e con atto di compravendita per Notar Franchi del 27.02.1965;
- da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed altri con atto per notar Rozzi del 28.01.1965, registrato a Teramo in data 15.02.1965 al n. 380;
- dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto per notar Rozzi del 07.04.1966, registrato a Teramo in data 22.04.1966 al n. 798;

**N.B. Nello specifico, si fa presente che l'intera proprietà, pur se allo stato risulta interamente recintata, incorpora una striscia di terreno non catastalmente in testa alla XXXXXXXXXXXX ma acquisita in proprietà fin dalla cessione (anno 1954-1955) da parte dell'Amministrazione Comunale.**

## **- PARTE SECONDA -**

### **Descrizione situazione ipotecaria gravante sull'immobile oggetto di stima.**

Da accertamenti effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, l'immobile in esame risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI:**

#### **A FAVORE DEL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione iscritta in data 27/11/1986 al n° 1368 di formalità contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per una somma garantita di L. 6.240.000.00 (nello specifico: L. 3.900.000.000 per sorte





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Patti di mutuo trascritto in data 24/11/83 al n° 7805 di formalità (vedere iscrizione n° 1208/83 di formalità). La predetta trascrizione è annotata da formalità del 11/03/1992 n. 359 di formalità ( restrizione di beni).

### **- PARTE TERZA -**

#### **Metodologia applicata nella fase estimativa, ed attribuzione dei relativi valori commerciali correnti.**

A questo punto i sottoscritti C.T.U. procedono ad eseguire la stima del compendio immobiliare come precedentemente descritto, tenendo presente che, allo stato, viene stimata un'area completamente libera ed edificabile della superficie complessiva di mq **20.000 circa**. Di conseguenza appare opportuno procedere, nell'attribuzione dei valori estimativi, tenendo presente il **Permesso di costruire** (per demolizione) **n° 10054 del 09.04.2009**, rilasciato dal Comune di Teramo.

#### **ATTRIBUZIONE VALORI DI STIMA SECONDO LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI;**

Per stabilire il valore venale, in comune commercio di mercato, del compendio immobiliare in esame, i sottoscritti hanno fatto riferimento alle condizioni intrinseche ed estrinseche del medesimo, alle caratteristiche tipologiche di zonizzazione e a quant'altro possa influire sul giudizio generale di stima, ivi compreso gli oneri e magisteri necessari per l'ulteriore bonifica da eseguirsi al di sotto del piano di campagna.

Il complesso immobiliare de-quo è completamente inserito nel tessuto urbano, in posizione strategica ed a ridosso ed a confine con le strutture di proprietà del Nucleo Industriale; risente peraltro della vicinanza della stazione ferroviaria attuale;

ma soprattutto tenendo in considerazione l'aspetto edificatorio, post-demolizione, peraltro già assentito dagli organi comunali nel richiamato permesso a costruire/demolire, che sarà pari al **75% della volumetria esistente pari a mc. 227.068 e di conseguenza sarà di mc 170.030 circa come da scheda di P.R.G. n. B3 9 -Zona di integrazione urbana - Area Ex **XXXXXXXXXXXX****", in base al vigente P.R.G. approvato con atto di Consiglio Comunale n° 75 del 13/08/2008 del Comune di Teramo e/o vincoli sovraordinati.

**ATTRIBUZIONI VALORI DI STIMA POST DEMOLIZIONE DELLE STRUTTURE  
ESISTENTI E BONIFICA GENERALE DELL'AREA;**

L'attribuzione dei valori estimativi previsti dal presente capitolo, riferiti al compendio immobiliare in esame, delle potenzialità edificatorie sopra accennate, e precisamente:

**Volume esistente mc 227.068;**

**Volume consentito rispetto ai parametri vigenti è pari al 75% dell'esistente e di conseguenza sarà di mc 170.30 circa;**

ora, in considerazione della conformità del lotto ottenuto post-bonifica di superficie e delle spese della bonifica sottostante necessaria a cura dell'eventuale acquirente, tenendo peraltro presente le eventuali strade interne di lottizzazione, le aree a parcheggio, gli spazi verdi ed i servizi in genere, l'edificazione suddivisa tra terziario residenziale, artigianale, commerciale e civile residenziale, come da scheda sopra riportata ed indicazioni da parte del Comune di Teramo ipotizzando, secondo i parametri di mercato correnti una permuta rispetto all'area di circa il 20% sul realizzabile si avrà un valore commerciale complessivo di **€ 9.400.000,00 (diconsi Euro novemilioni quattrocentomila/00), tenendo altresì in debita considerazione l'attuale crisi finanziaria ed immobiliare.**

## RIEPILOGO

“ Appezamento di terreno edificabile della superficie complessiva di Mq. 20.000 circa, ubicato nel Comune di Teramo, alla via Gammarana, confinante in giro con: Via Gammarana, Proprietà del Nucleo Industriale di Teramo e Provincia e Proprietà **XXXXXXXXXX**, salvo se altri e/o variati; il tutto distinto al C.T. del predetto comune al foglio 63 particelle 119 – 121 – 210 (porzione) – 348 (porzione) e 374 ed al foglio 64 particelle 567 – 568 – 190 (porzione).

Le particelle riguardante i fabbricati, essendo stati quest'ultimi oggetto di demolizione, verranno praticamente soppressi al C.F. (docfa).

Le particelle indicate saranno oggetto di cambiamento e/o trasformazione,così come pure per la superficie complessiva, una volta perfezionato il tipo di frazionamento tutt'ora in itinere.

La particella a ridosso ed a confine con la proprietà **XXXXXXXXXX** risulta essere in comune con la proprietà **XXXX**, così come pure la particella insistente lungo la striscia di accesso principale che risulta essere in comune con la proprietà comunale.

La potenzialità edificatoria, come da titolo di Permesso a costruire n.10054 del 09.04.2009 è pari al 75% della volumetria demolita e precisamente quantificata in mc. 227.068 e quindi realizzabili mc. 170.301 massimi, che saranno realizzati con le modalità indicate nella scheda di P.R.G. n.B3 9 -Zona di integrazione urbana – Area EX **XXXXXXXXXX**” come da scheda di P.R.G. n. B3 9 -Zona di integrazione urbana – Area Ex **XXXXXXXXXX**”, in base al vigente P.R.G. approvato con atto di Consiglio Comunale n° 75 del 13/08/2008 del Comune di Teramo e/o vincoli sovraordinati.

Prezzo del Lotto base d'asta = € 9.400.000,00

(diconsi euro novemilioni quattrocentomila/00)

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese ed oneri per la sistemazione della parete comune con la proprietà del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo, nella misura del 50% della spesa, con modalità di interventi e caratteristiche da concordarsi con il predetto Consorzio il quale provvederà all'ulteriore esborso del 50% della spesa; quanto sopra solo nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a realizzare interventi edificatori in accorpamento

Restano inoltre a carico del fondo oggetto di vendita la servitù di canalizzazione delle acque provenienti dai discendenti del fabbricato adiacente di proprietà del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo.

Sono inoltre a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario tutti gli oneri inerenti agli spostamenti dei servizi principali (acquedotto, Enel, Gas e quant'altro) e/o eventuali attraversamenti nella futura edificazione e le eventuali ulteriori opere di bonifica che dovranno effettuarsi al di sotto del piano di campagna.

Il tutto in adempimento al gradito incarico conferitoci.

Sono parti allegate della presente relazione:

- Visure Catastali;
- Planimetrie Generali del compendio;
- Note Ipotecarie;
- Documentazione fotografica.

**Teramo, lì 01.12.2009**

*I C.T.U.:*

Geom. O. Reginelli

Ing. L. Ciutti

Arch. S. Procaccini

Geom. V. Villanova