

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI TERRENI SITI NEL COMUNE DI OVINDOLI (AQ)

TRIBUNALE DI AVEZZANO SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 764/1986 R.F. _

G.D. Dott.ssa CATERINA LAURO

CURATORE: Avv. Maurizio Cervellino

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Arch. Marco Bernardi, nato ad Avezzano (AQ) il 01/03/1983 ed ivi residente in Via XX Settembre n. 217, con studio ad Avezzano (AQ), in Via Trento n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di L'Aquila al n. 790, a seguito di incarico ricevuto in data 16 settembre 2022 dal Curatore Avv. Maurizio Cervellino, visto e approvato dal Tribunale di Avezzano in data 21/09/2022, redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei terreni siti nel Comune di Ovindoli (AQ), al fine della successiva vendita da parte del fallimento.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

I terreni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Ovindoli (AQ) e così identificati:

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
3	57	E3	2.410,00
	134	E3	2.130,00
7	70	F3	2.730,00
	71	Viabilità	60,00
		F3	570,00
	74	Viabilità	90,00
		F3	1.300,00
	76	F3	1.000,00
	81	F3	880,00
	82	F3	620,00
	83	F3	640,00
	84	F3	690,00
	87	Viabilità	1.448,00
		F3	19.060,00
	88	F3	860,00
	89	F3	1.620,00
92	F3	2.120,00	
95		-	
96		-	

	98	B3	2.156,00
	99	B3	1.194,00
	100		-
	101		-
	102		-
	103		-
	824 - (ex 104)	B3	984,00
	123	B3	18,00
	126		-
9	154	Viabilità	60,00
		E2	675,00
		Risp. Stradale	190,00
22	456	E3	620,00
23	87	E3	1.820,00

Le particelle evidenziate in giallo tutte appartenenti al Foglio 7, come evidenziato anche dalle visure storiche allegate sono soppresse ed unite alla **Particella 127 del Foglio 7**.

(ALLEGATO 01_Visura Storica Foglio 7 - Particella 127)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/10/2022

Dati identificativi: Comune di OVINDOLI (G200) (AQ)

Foglio 7 Particella 127

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 41.959 m²

Annotazione di immobile: VARIA CON IL N.829

- *soppresso i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 120, Foglio 7 Particella 145, Foglio 7 Particella 146, Foglio 7 Particella 147, Foglio 7 Particella 148, Foglio 7 Particella 149, Foglio 7 Particella 150, Foglio 7 Particella 151*

Annotazioni: UNITO AL NUMERO 127 DEL FOGLIO 7

A seguito della nomina di un tecnico esterno, autorizzata dal Giudice Dott.ssa Caterina Lauro in data 05/04/2023, che accerti la proprietà dei singoli beni, mediante visure ipotecarie su nominativi ed immobili, in quanto negli atti non è presente alcuna documentazione in merito, è emersa la situazione così riepilogata nella tabella sottostante:

Si allega alla presente: (ALL.02_Visure Ipotecarie) - (ALL.03_Visure Catastali)

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	INTESTATARI
3	57	E3	2.410,00	
	134	E3	2.130,00	
7	70	F3	2.730,00	
	71	Viabilità	60,00	
		F3	570,00	
	74	Viabilità	90,00	
		F3	1.300,00	
	76	F3	1.000,00	
	81	F3	880,00	
	82	F3	620,00	
		F3	640,00	
	84	F3	690,00	
	87	Viabilità	1.448,00	
		F3	19.060,00	
	88	F3	860,00	
	89	F3	1.620,00	
92	F3	2.120,00		
7	95			
	96			
7	98	B3	2.156,00	
	99	B3	1.194,00	
7	100			
	101			
	102			
	103			
7	824 (ex 104)	B3	984,00	
	123	B3	18,00	
7	126			
9	154	Viabilità	60,00	
		E2	675,00	
		Risp. Stradale	190,00	
22	456	E3	620,00	
23	87	E3	1.820,00	

Destinazioni Urbanistiche:

➤ **E2: Zona agricola per colture montane:**

Descritte all'Art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ovindoli (AQ)

➤ **E3: Zona agricola di rispetto ambientale:**

Descritte all'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ovindoli (AQ)

➤ **F3: Zona per attrezzature sportive:**

Descritte all'Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ovindoli (AQ)

➤ **B3: Zona di ristrutturazione turistica:**

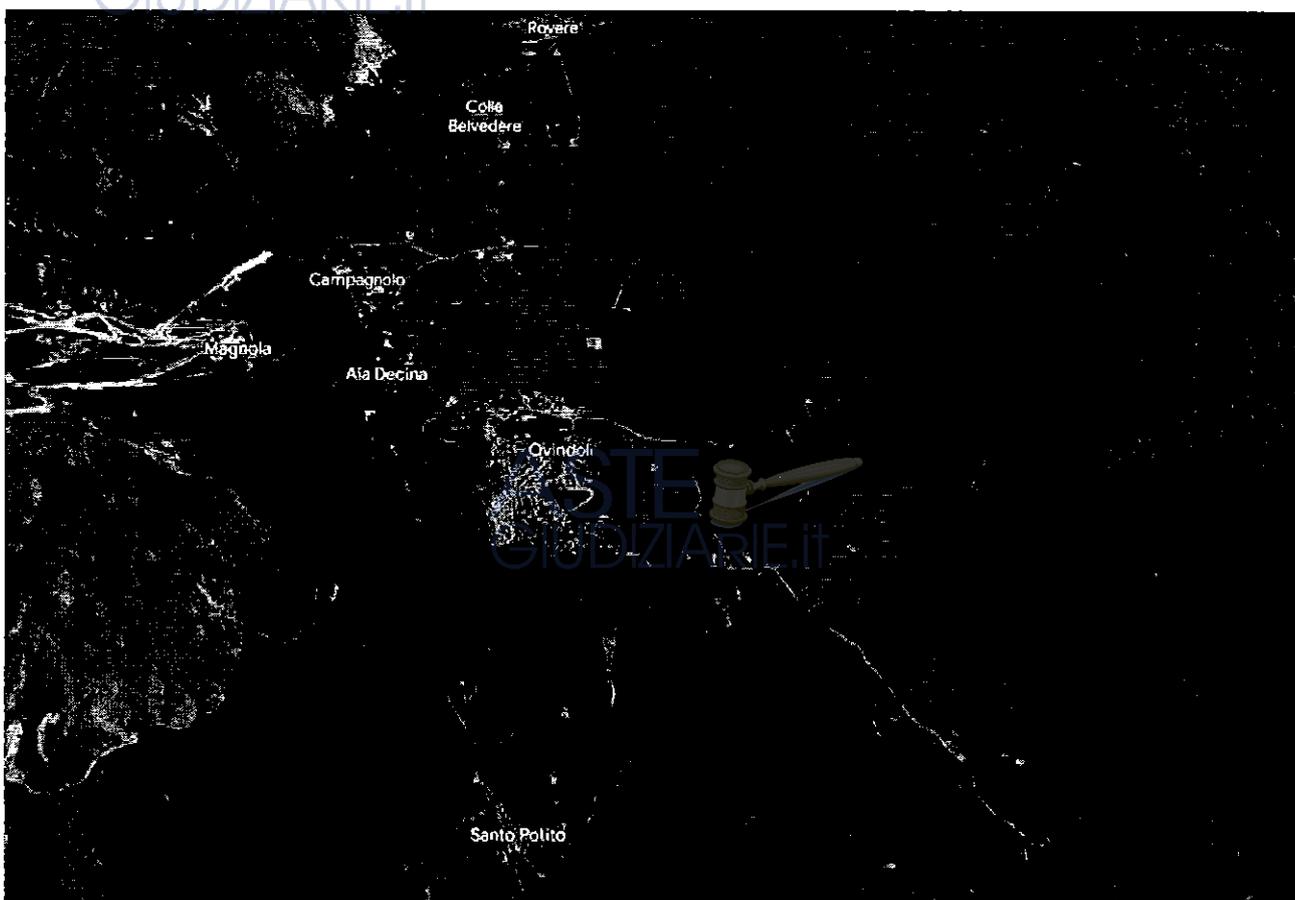
Descritte all'Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ovindoli (AQ)

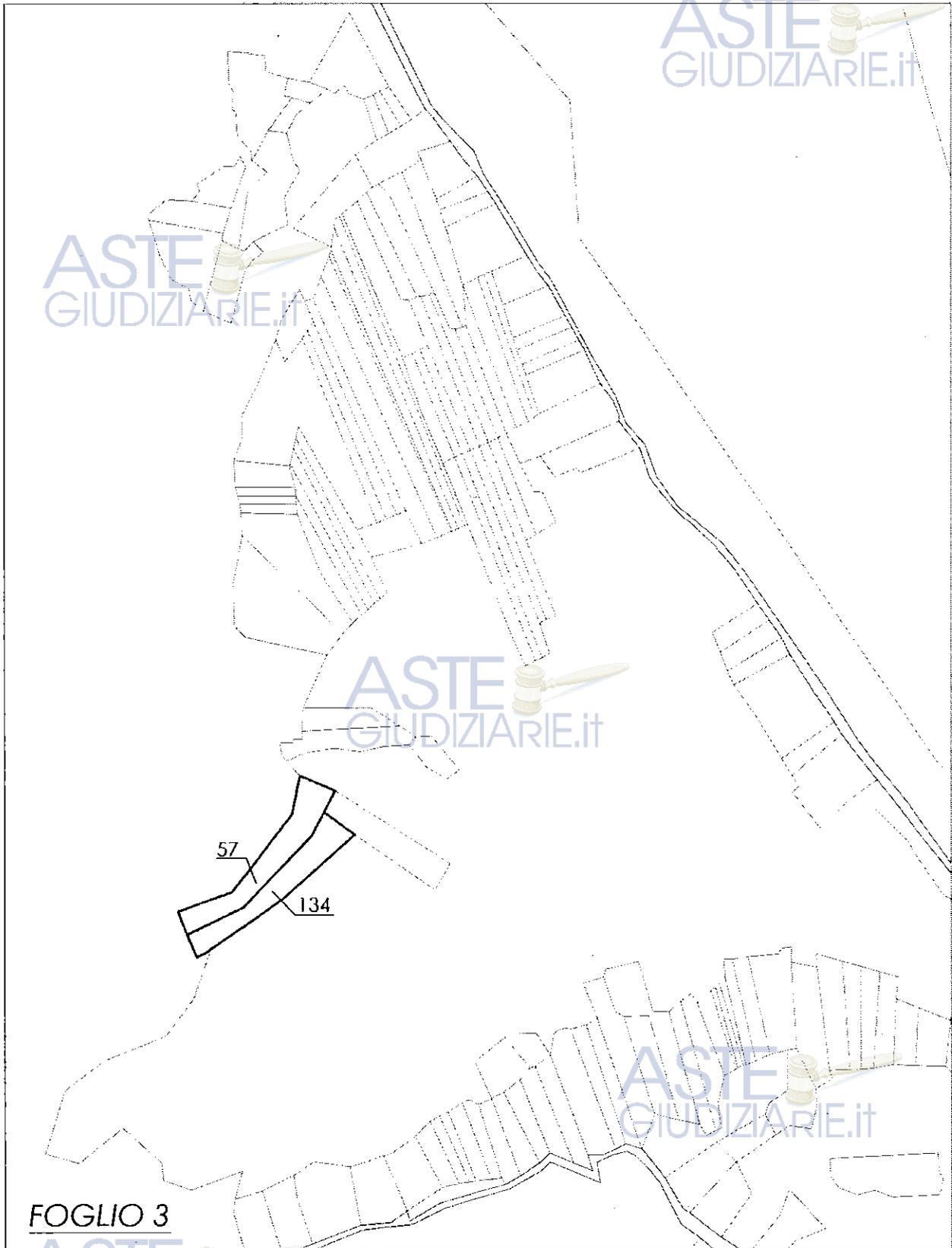
(ALL.04 Norme Tecniche di Attuazione)



3. INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA

Di seguito immagini dei fogli Catastali con individuati i terreni ed una vista generale del Comune di Ovindoli per meglio comprendere la loro posizione:





FOGLIO 3

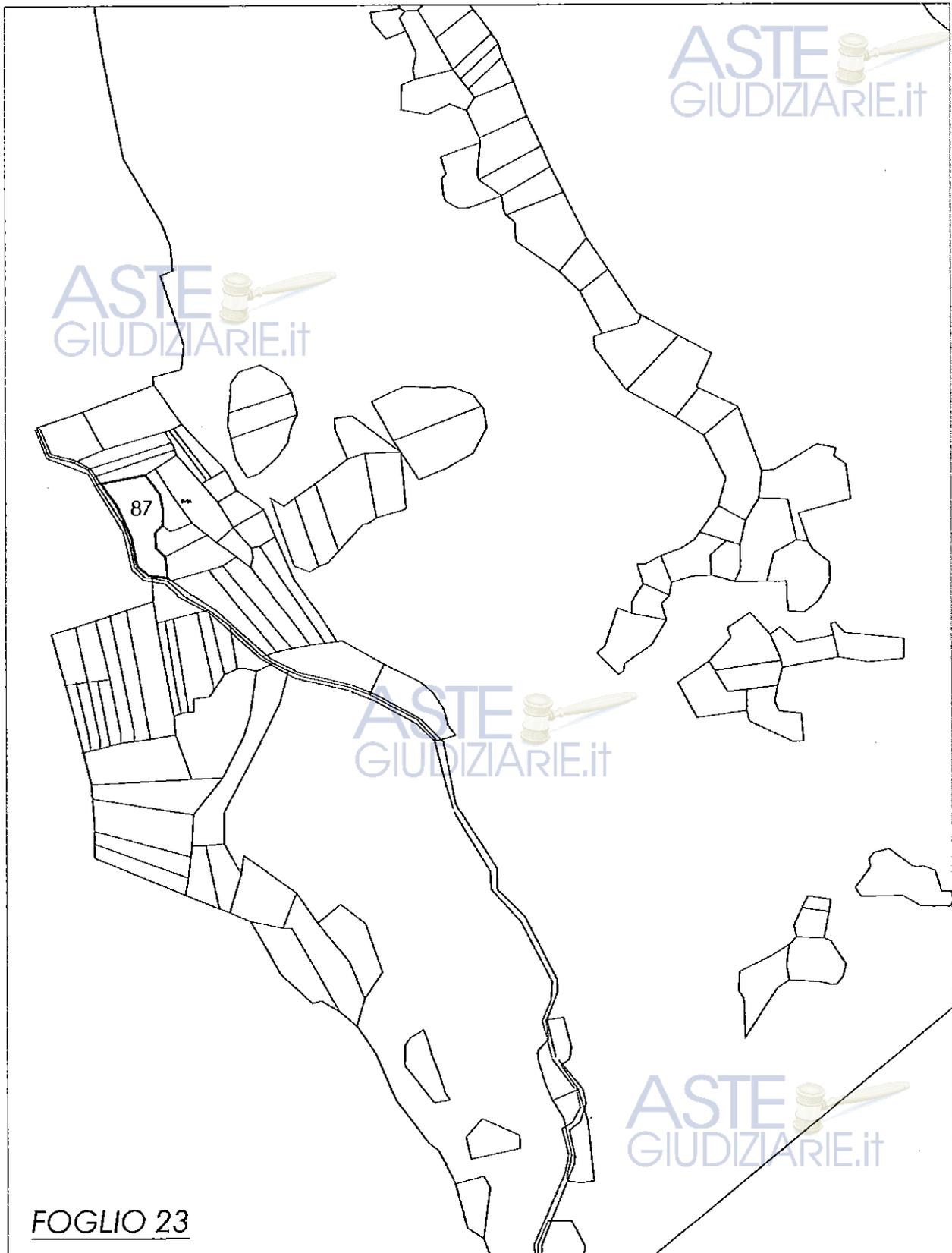
ASTE
GIUDIZIARIE.it







FOGLIO 22

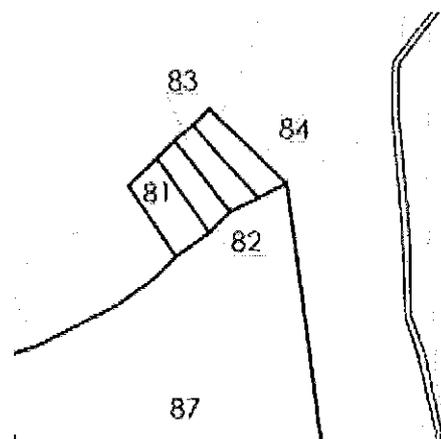


Dopo ricerche presso gli Uffici Comunali di Ovindoli, che hanno richiesto molto tempo per mancanza di personale e archiviazione dei file ancora cartacea e carente, nel reperimento di informazioni inerenti il valore dei beni e la situazione urbanistica delle particelle interessate, per eseguire la stima dei beni come richiesto dal Giudice, si precisa che verranno presi in considerazione solo i terreni di proprietà di _____ e quelli che dalle ricerche effettuate risultano intestati a _____, gli altri terreni non saranno presi in considerazione in quanto di proprietà di altre persone, come da tabella riepilogativa sottostante:

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	INTESTATARI
7	82	F3	620,00	
	84	F3	690,00	
	87	Viabilità	1.448,00	
		F3	19.060,00	
	88	F3	860,00	

Inoltre si fa presente che soli in data 27/02/2024 il comune di Ovindoli ha risposto via mail alla mia richiesta di un possibile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, in quanto questi non rientrano nei valori OMI Nazionali e sono terreni con destinazione Urbanistica particolare.

Il valore da loro proposto si è di circa 7,50 €/mq che sarà da me preso come riferimento per le mie valutazioni. (ALL.05 Risposta mail Comune di Ovindoli)



TERRENI FG. 7 PART. 82 - 84

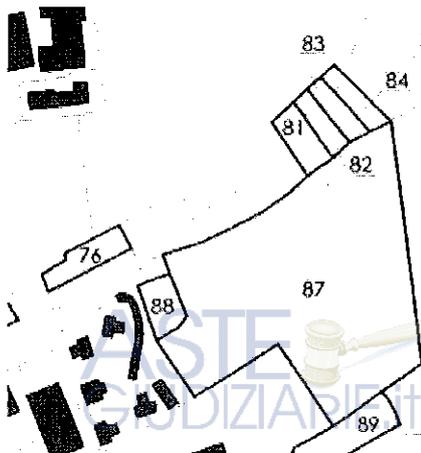
Terreni situati vicino al _____ sito a circa 1,5 km dal centro abitato del Comune di Ovindoli, dalla forma rettangolare non comunicanti tra loro in quanto divisi dalla particella 83, con superficie rispettivamente di 620,00 mq per la particella 82 e di 690,00 mq per la particella 84, entrambi con destinazione d'uso F3- Zona per attrezzature sportive.

Tali dimensioni del terreno non permettono la facile realizzazione di qualsiasi struttura sportive in genere e anche aver un'altra particella interposta fra i due terreni, deprezza il valore di stima del bene stesso. (ALL.06 Foto Terreni)

VALORE €/mq del TERRENO = 5,50 €/mq
 FG. 7 – PART. 82 = 620,00 * 5,50 = 3.410,00 €
 FG. 7 – PART. 84 = 690,00 * 5,50 = 3.795,00 €



TERRENI FG. 7 PART. 87 - 88



Terreni situati anch'essi vicino a sito a circa 1,5 km dal centro abitato del Comune di Ovindoli, il terreno con particella 87 presenta una forma irregolare ma dimensioni notevoli, mentre il confinante terreno particella 88 di forma rettangolare risulta notevolmente più piccolo rispetto al prima citato. Su tali terreni non è stato possibile effettuare un sopralluogo visivo e fotografico, in quanto ad oggi risulta occupato da una persona che penso svolga attività all'interno del capannone presente sulla particella 87, il quale con ingiurie mi ha fatto allontanare dall'area minacciandomi con possibile uso di armi, di non eseguire foto e prendere visione dell'area.

La particella 87 da ricerche comunali risulta per 19.060,00 mq a destinazione "F3- Zona per attrezzature sportive" mentre per altri 1.448,00 mq risulta come area desinata ad una futura viabilità essendo oggi raggiungibile solo da una strada non asfaltata. Per la stima di tale particella si prenderà in considerazione solo la porzione con destinazione F3.

Su tale terreno è presente anche un capannone ad oggi abusivo ed alcune carcasse di auto abbandonate, si stima che per la demolizione del fabbricato e la rimozione delle auto si dovrà sostenere una spesa di circa € 5.000,00 che saranno detratti in face di stima

La particella 88 di 860,00 mq risulta interamente con destinazione "F3- Zona per attrezzature sportive". (ALL.07 Foto terreni Google Maps)

VALORE €/mq del TERRENO = 7,50 €/mq

FG. 7 - PART. 87 = 19.060,00 * 7,50 = € 142.950,00 - 5.000 = € 137.950,00

FG. 7 - PART. 88 = 860,00 * 7,500 = € 6.450,00

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA:

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE €/mq	STIMA
7	82	F3	620,00	€ 5,50	€ 3.410,00
	84	F3	690,00	€ 5,50	3.795,00 €
	87	Viabilità	1.448,00	€ 7,50	€ 137.950,00
		F3	19.060,00		
	88	F3	860,00	€ 7,50	€ 6.450,00
TOTALE					€ 151.605,00

Tutto quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Avezzano, lì 27/02/2024