

# 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)

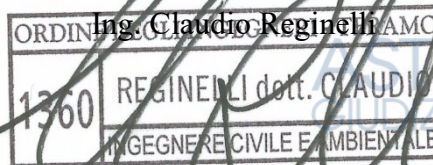
RIPATRANSONE - LOTTO 14



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Appezamento 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

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

Appezamento 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:

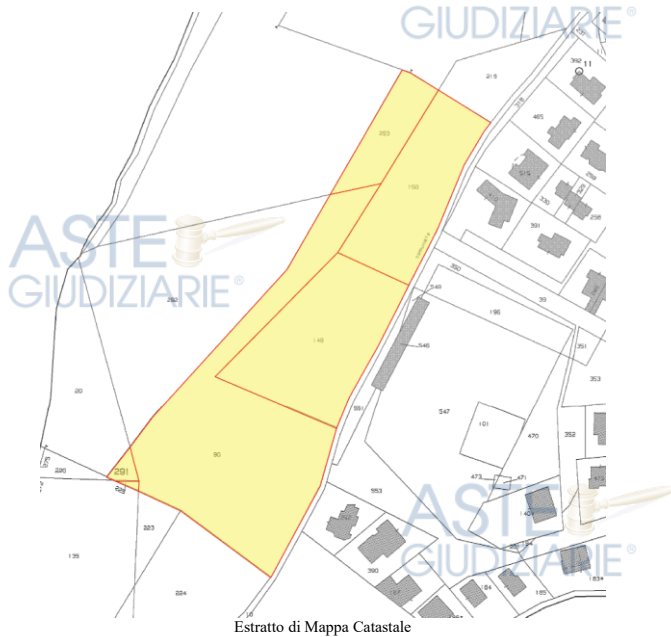
- a Nord con P.lle 215 e 219
- a Sud con P.lle 223, 224 e 135
- Est con contrada petrella;
- Ovest con P.lle 292, 20, 422

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..”.



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

### Deprezamenti

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

**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**