

TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Ing. Claudio Reginelli**, nella procedura Fallimentare n. 07/2018 del R.G.F.

“...omissis...”

Curatore Fallimentare:

Dott. Michele Cappelletti

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

MAIL studcap@libero.it

PEC michele.cappelletti@pec.commercialisti.it

TERRENO – TEANO (CE)



Teramo, li 10/09/2023

Il Coadiutore Tecnico
Ing. Claudio Reginelli



A. INCARICO.....	3
B. BENI IN PROCEDURA	3
C. DESCRIZIONE.....	4
D. TITOLARITÀ	4
E. DATI CATASTALI	4
F. CONFINI.....	4
G. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
H. PROVENIENZA	5
I. DESTINAZIONE URBANISTICA	6
J. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
K. CONSISTENZA.....	8
L. STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
M. METODO DI STIMA	8
N. VALUTAZIONE.....	9

A. INCARICO

Lo scrivente **Ing. Claudio Reginelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n° 1360, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 434 e dei Periti al n° 115 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,**

con autorizzazione del Giudice Delegato del 17/01/2023 veniva nominato coadiutore Tecnico della procedura *"affinché effettui una ricognizione dei beni immobili in capo alla Fallita, che ove necessario trascriva la sentenza di fallimento e stimi urgentemente il valore di tutti gli immobili per collocarli sul mercato ai fini della liquidazione"*.

B. BENI IN PROCEDURA

I beni immobili situati nella provincia di Caserta (CE) ed attratti all'attivo della procedura fallimentare, riportati nelle note di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa:

- del 21/03/2018 - Registro Particolare 7940 Registro Generale 9901 (Senza Immobili)
- del 18/02/2020 - Registro Particolare 4244 Registro Generale 5464 sono i seguenti:

Comune di TEANO (CE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 109 Particella 5033 Cat F/1
- 2) **Catasto TERRENI – Foglio 109 Particella 56**
- 3) **Catasto TERRENI – Foglio 109 Particella 58**

Comune di SESSA AURUNCA (TE), censiti al:

- 4) Catasto FABBRICATI – Foglio 500 Particella 188 Cat A/10

Nella presente relazione saranno oggetto di stima i beni siti in TEANO e suddivisi in lotti come segue:

LOTTO UNICO – Appezamento di Terreno in TEANO (CE) – SP329 Località Maiorisi.

Appezamento di terreno composto da due particelle contigue della complessiva estensione di mq. 4.549 di forma semi-trapezoidale continua, di natura produttiva/commerciale adibito in parte a viabilità, in parte ad area parcheggio dell'adiacente "Centro Commerciale Sidicinum", in parte ad area verde.

Catasto FABBRICATI – Catasto TERRENI – Foglio 109 Particella 56

– Catasto TERRENI – Foglio 109 Particella 58

C. DESCRIZIONE

Appezzamento di terreno in TEANO (CE) – SP329 Località Maiorisi, composto da due particelle contigue della complessiva estensione di mq. 4.549, di forma semi-trapezoidale continua, di natura produttiva/commerciale, adibito in parte a viabilità, in parte ad area parcheggio dell'adiacente "Centro Commerciale Sidicinum", in parte ad area verde.

D. TITOLARITÀ

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

"...omissis..." per diritti di proprietà di 1/1.

E. DATI CATASTALI

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
109	56		A		Frutteto	1	00 06 92 mq	11,26	5,72	
106	56		B		Uliveto	2	00 01 08 mq	0,53	0,20	
109	58				Frutteto	1	00 37 49 mq	60,99	30,98	

Corrispondenza catastale

Sulla P.lla 58 insiste un manufatto ed un box non riportati nell'estratto di mappa ne censiti.

F. CONFINI

La P.lla 56 confina catastalmente con:

- Nord SP 329
- Est P.lla 533,
- Sud P.lla 58
- Ovest P.lle 5036 e 5039.

La P.lla 58 confina catastalmente con:

- Nord P.lla 56
- Est P.lle 26 e 36,
- Sud P.lla 5039
- Ovest P.lla 5039.

Salvo altri se/o variati.

G. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno

DISTANZA DAL CENTRO ABITATO: il lotto dista circa 7 Km dal centro del Comune di Teano;

DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI: il lotto è direttamente connesso alla SP329, adiacente alla SS7 ed a circa 20km dall'Autostrada A1 (Uscita Caianiello).

DISTANZA DA SERVIZI: il lotto è in prossimità della Frazione Maiorisi, nella zona Commerciale, adiacente al Centro Commerciale "Sidicinum".

ESPOSIZIONE: Prevalente a Nord/Sud

Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno

COLTURA IN ATTO: all'attualità il terreno appare in parte coperto da vegetazione, in parte adibito a viabilità (Strada di accesso al Centro Commerciale) ed in parte a Area parcheggio sempre dello stesso centro commerciale.

TIPOLOGIA LOTTO: il lotto è caratterizzato da 2 particelle contigue.

ACCESSO: il lotto è accessibile: da Nord con accesso diretto dalla SP329 con cui confina.

FACILITÀ DI ACCESSO: il lotto di terreno presenta, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, una ottima facilità di accesso.

CONFIGURAZIONE: la morfologia del lotto è di tipo regolare e continuo di forma complessiva pseudo trapezoidale.

LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE: lotto costituito da 2 particelle, contigue.

GIACITURA: il lotto è prevalentemente pianeggiante.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

H. PROVENIENZA

Le porzioni sono pervenute alla società in fallimento in virtù di:

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 21/10/2009 Repertorio n.: 1971 Rogante: D'ANGELO UMBERTO Trascritto a Caserta il 29/10/2009 Registro generale n. 46055 Registro particolare n. 29724

Dal Sig. "...omissis..." e "...omissis..." , ai quali la proprietà era pervenuta in forza di:

- SENTENZA TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) del 22/09/2004 Numero di repertorio 2469 trascritto al Registro generale n. 46054 e Registro particolare n. 29723 il 29/10/2009 Contro "LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA "...omissis..."".

I. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area, in virtù dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di TEANO ricade in:

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC):

- 1) interamente in: Zona ZTO PE- Ambiti produttivi esistenti - Normata dall'Art. 36 – delle NTA
- 2) interamente in: Zona D.

Si rimanda all'Allegata "Documentazione Urbanistica" per i dettagli ed i parametri Urbanistici di riferimento.

J. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Caserta il 18/02/2020 Reg. gen. 5464 - Reg. part. 4244

A favore di Massa dei Creditori "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Gravante sui seguenti beni:

SESSA AURUNCA (CE) Catasto FABBRICATI

Foglio 500 Particella 188 Cat A/10

TEANO (CE)

Catasto FABBRICATI

Foglio 109 Particella 5033

Catasto TERRENI

Foglio 109 Particella 56

Foglio 109 Particella 58

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Caserta il 21/03/2018 Reg. gen. 9901 - Reg. part. 7940

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento della Società "...omissis..."

Contro "...omissis..."

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Caserta il 07/11/2016 Reg. gen. 35796 - Reg. part. 26902

A favore di Massa dei Creditori Concordato Preventivo "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Gravante sui seguenti beni:

SESSA AURUNCA (CE) Catasto FABBRICATI

Foglio 500 Particella 188 Cat A/10

TEANO (CE)

Catasto FABBRICATI

Foglio 109 Particella 5033

Catasto TERRENI

Foglio 109 Particella 56

Foglio 109 Particella 58

• Domanda Giudiziale – Dichiarazione Nullità Atti

Trascritto a Caserta il 10/07/1992 Reg. gen. 18965 - Reg. part. 15868

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Gravante sui seguenti beni:

Catasto TERRENI

Foglio 109 Particella 56

Foglio 109 Particella 58

Ed altri

Iscrizioni

• Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Caserta il 04/03/2014 Reg. gen. 14909 - Reg. part. 495

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Totale: 550.000,00 Capitale 480.817,33 Spese € 26.817,84 Interessi € 42.364,83

Gravante sui seguenti beni:

SESSA AURUNCA (CE) Catasto FABBRICATI

Foglio 500 Particella 188 Cat A/10

TEANO (CE)

Catasto TERRENI

Foglio 109 Particella 56

Foglio 109 Particella 58

• Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)

Iscritto a Caserta il 02/05/2014 Reg. gen. 21199 - Reg. part. 1044

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Totale: 1.864.848,32 Capitale 932.424,16

Gravante sui seguenti beni:

SESSA AURUNCA (CE)

Catasto FABBRICATI

Foglio 500 Particella 188 Cat A/10

TEANO (CE)

Catasto TERRENI

Foglio 109 Particella 56

Foglio 109 Particella 58

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, 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

K. CONSISTENZA

La consistenza è stata determinata sulla base delle superfici catastali:

Destinazione	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
P.lla 56	800,00 mq	1,00	800,00 mq	-	T
P.lla 58	3.749,00 mq	1,00	3.749,00 mq	-	T
Totale Superficie Lorda Convenzionale			4.549,00 mq		

L. STATO DI OCCUPAZIONE

L'area risulta in parte adibita a viabilità, in parte ad area parcheggio a servizio dell'adiacente "Centro Commerciale", ed in parte ad area verde con sovrastante box/manufatto.

M. METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo di mercato "monoparametrico"¹, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato e/o attuabile in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la superficie, la localizzazione, l'esposizione, gli indici edilizi/urbanistici e la destinazione urbanistica, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura e le destinazioni d'uso realizzabili, la consistenza superficiale dei beni, la situazione urbanistica, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

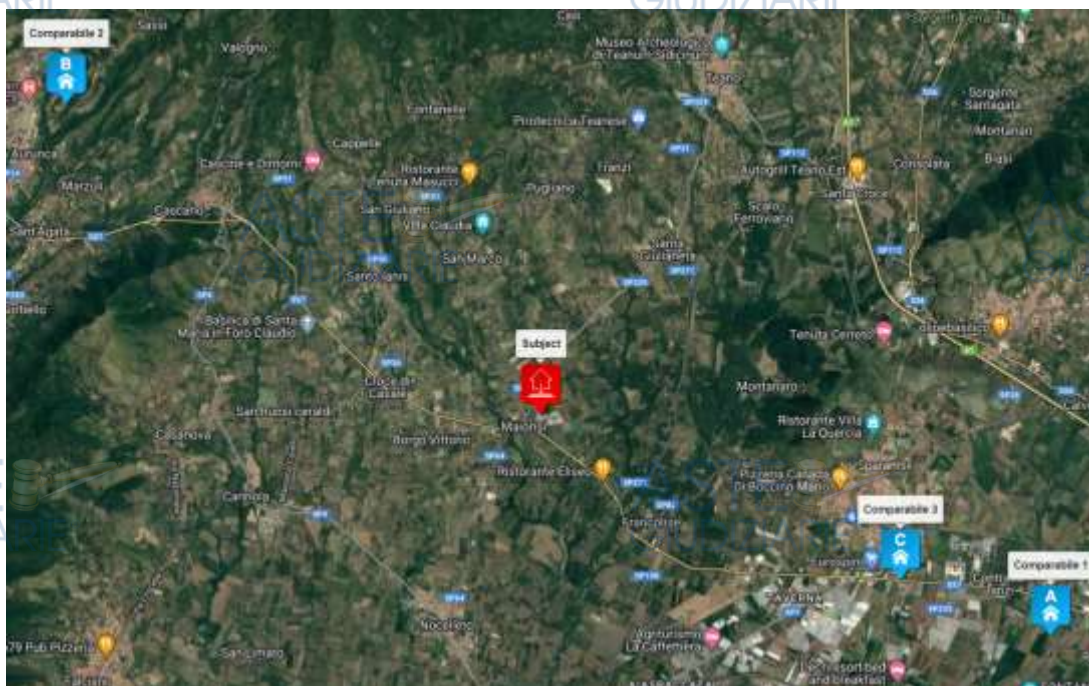
La media dei prezzi dei beni analoghi² determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello 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 analoghi, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita;
- atti di compravendita recenti;

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche del subject applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale situazione del mercato immobiliare nazionale e principalmente locale, relativo alla specifica categoria di Terreni edificabili e non.

¹ Il parametro di riferimento preso per la stima è unico, nel caso in esame è: l'€/mq

² I comparabili utilizzati appartengono allo stesso segmento del Subject sebbene reperiti in Comuni Limitrofi



Mappa dei Comparabili

Ricerca di Mercato	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Localizzazione	SS7	Via Podesti	SS Appia
Comune	Calvi Risorta (CE)	Sessa Aurunca (CE)	Sparanise (CE)
Prezzo di Vendita	€ 300.000,00	€ 105.000,00	€ 1.000.000,00
Superficie	9.000 mq	5.770 mq	21.000 mq
Prezzo Unitario	€/mq 33	€/mq 18	€/mq 47
Prezzo Medio Unitario	32 €/mq	Derivante da indagine di mercato	

All'esito della ricerca di mercato, considerando, prudenzialmente, "la fase di mercato", per un'area industriale/commerciale, in un tessuto, come quello oggetto di stima, di profonda recessione, in cui i prezzi di vendita sono particolarmente bassi, in cui l'attività di compravendita è sostanzialmente assente, dove l'offerta e la domanda sono limitate ed i costi di realizzazione/gestione alti, sono stati applicati fattori correttivi, per tenere conto, principalmente, dei seguenti fattori:

- l'attuale uso (in parte viabilità e parcheggi) del lotto,
- le presumibili ridotte capacità edificatorie,
- le limitazioni dei parametri urbanistici del lotto
- i vincoli urbanistici, di distanze e di fasce di rispetto.

Lo scrivente ritiene pertanto di apportare un coefficiente correttivo al valore unitario di mercato pari a:

$$f = - 0,35$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO – Terreno Teano (CE) – SP329 Loc. Maiorisi	4.549,00 mq	20,80 €/mq	€ 90.980,00	100,00%	€ 91.000,00
Valore di stima:					€ 91.000,00

Valore di stima: € 91.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia		
Variazione mercato		
Presenza di Manufatto/Box		
Totale	25 %	

Valore proposto per la vendita: € 68.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 68.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato di uso, e dei fattori precedentemente elencati.

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 10/09/2023

Il Coadiutore Tecnico
Ing. Reginelli Claudio

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali

C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG - NTA

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA