
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Mambella Mario, nel Fallimento 33/2016 -
limitata (in sigla SRL)

Società a responsabilità



SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Fallimento 33/2016 - Società a responsabilità limitata (in sigla SRL)	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.880,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 25/06/2018, il sottoscritto Ing. Mambella Mario, con studio in Piazza Della Rinascita, 69 - 65122 - Pescara (PE), email ingmambella@libero.it, PEC mario.mambella@ingpec.eu, Tel. 085 292160, veniva nominato C.T.U. e in data 23/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina

DESCRIZIONE

Terreno di natura agricola, di catastali mq. 1.860, inserito in un contesto culturale di tipo seminativo, dotato di recinzione in pali di legno e rete metallica. Il terreno è caratterizzato da una orografia pressochè pianeggiante ed è comodamente raggiungibile dalla Strada Provinciale dalla quale si accede. Attualmente sul terreno sono presenti residui di materiali edili eterogenei di limitato valore commerciale, non ricompresi nel compendio. (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.9).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione ex art. 567 risulta completa (ALLEGATI NN.3,4 e 11). Il CERTIFICATO IPOTECARIO n. PE 88493 anno 2019 (ALLEGATO N.11), è stato richiesto dal sottoscritto CTU in data 17/12/2019, prot. n. PE 86824, presso L'Agenzia delle Entrate di Pescara - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con prenotazione a debito autorizzata dal Giudice Delegato su istanza del Curatore (cfr ALLEGATO N.10).



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare, appartiene ai seguenti debitori:

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

Sede Legale:

65010 -

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____ (Proprietà 1/1)

Trattasi di Società S.R.L.

CONFINI

Il terreno confina con Strada Provinciale, con proprietà di cui alle particelle 131, 470, 24, 33, salvo altri (cfr ALLEGATO N.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1860,00 mq	1860,00 mq	1,00	1860,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1860,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il terreno agricolo oggetto di stima, confinante con la Strada Provinciale "della Bonifica", è sito in Contrada Farina in prossimità della più nota "Contrada REMARTELLO" del Comune di Loreto Aprutino (PE) (cfr ALLEGATO N.3 e foto N.1 dell'ALLEGATO N.9).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1989 al 16/11/2004		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 60 Reddito dominicale € 13,45 Reddito agrario € 8,17
Dal 16/11/2004 al 01/09/2006		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 60 Reddito dominicale € 13,45 Reddito agrario € 8,17
Dal 01/09/2006 al 21/11/2018		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 60 Reddito dominicale € 13,45 Reddito agrario € 8,17

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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
30	132				Seminativo	1	00 18 60 mq	13,45 €	8,17 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Sul terreno inserito in un contesto culturale di tipo seminativo, sono attualmente presenti rimanenze di materiali edili eterogenei derivanti da ristrutturazioni di vecchie costruzioni e/o di nuove edificazioni (cfr ALLEGATO N.9).



PARTI COMUNI

Trattasi di terreno agricolo non inserito in contesto condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella scrittura privata di compravendita del 16/11/2004 per Notaio Daniela Giampietro rep. n.203/106, la parte venditrice garantisce la assoluta libertà del terreno da pesi, oneri, vincoli, gravami, arretrati d'imposta, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della servitù coattiva costituita con atto della Prefettura di Pescara in data 17 febbraio 1990, rep. n.1089, trascritta in data 19 marzo 1990 al n. 2499 R.P. (ALLEGATI N.7 e N.11). Trattasi di "Servitù di condotta d'acqua in sottosuolo", che non comporta incidenza significativa sul valore e sulla commerciabilità del terreno agricolo oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto CTU ha riscontrato che sul terreno di natura agricola dotato di recinzione, risultano presenti rimanenze di materiali edili eterogenei, attualmente in abbandono che - come dichiarato dai legali rappresentanti delle due società partecipate e (entrambe dichiarate fallite), appartengono alla Società , (che ha una partecipazione nella società ' , per una quota pari al 60% del capitale sociale) (cfr ALLEGATO N.8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
Dal 13/08/1989 al 01/12/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/11/2004 al 06/10/2006	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DANIELA GIAMPIETRO	16/11/2004	203	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 01/09/2006 al 17/12/2019	CONFERIMENTO IN SOCIETA'		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DANIELA GIAMPIETRO		01/09/2006	2129	
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile acquisito al fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite con aggiornamento del 01/10/2019, il sottoscritto CTU ha accertato che (cfr ALLEGATO N.6), non sussistono atti successivi alla dichiarazione di fallimento.

Si allegano l'atto di provenienza (Scrittura Privata-compravendita Notarile) (ALLEGATO N.7), l'atto costitutivo della s.r.l. (ALLEGATO N.8) ed il Certificato Ipotecario (ALLEGATO N.11) richiesto dal sottoscritto CTU in data 17/12/2019 (ALLEGATO N.10).

La continuità delle trascrizioni è rispettata anche in forza dell'accettazione tacita di eredità, derivante dalla successione di . , trascritta in data 01/12/2004 R.P. 13735 (ALLEGATO N.11).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Pescara il 19/04/2019
Reg. gen. 5623 - Reg. part. 3873
Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative avute dall'Agenzia del Territorio è emerso che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consistente nella cancellazione di una trascrizione e nella sua contestuale annotazione, è attualmente pari ad € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 17/01/2019 dal responsabile del Settore III - Servizio Urbanistica - Ufficio II, il terreno di natura agricola ricade in "Zona E1 - Zona agricola normale" del Vigente PRG di Loreto Aprutino (PE), disciplinata dagli articoli 44 e 45 delle N.T.A. dello stesso PRG Vigente (ALLEGATO N.5).

Si precisa in merito che a seguito di ulteriori accertamenti, svolti presso il predetto Servizio di Urbanistica, aggiornati al 12/02/2020, il sottoscritto CTU ha verificato che per il terreno oggetto di stima non sussistono variazioni degli indici e dei parametri urbanistici rispetto a quanto attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO n.5).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di terreno non inserito in un contesto condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del terreno acquisito al fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità, facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, della situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro, sia il valore complessivo, tenendo conto di adeguamenti e correzioni della stima connessi con lo stato del terreno.

Tutte queste circostanze hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al terreno oggetto della stima pari ad 8,00 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina**
Terreno di natura agricola, di catastali mq. 1.860, inserito in un contesto colturale di tipo seminativo, dotato di recinzione in pali di legno e rete metallica. Il terreno è caratterizzato da una orografia pressochè pianeggiante ed è comodamente raggiungibile dalla Strada Provinciale dalla quale si accede. Attualmente sul terreno sono presenti residui di materiali edili eterogenei di limitato valore commerciale, non ricompresi nel compendio. (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.9).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 132, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.880,00
La stima è stata effettuata con il metodo comparativo tenuto conto di quanto riportato nel criterio di formazione dei lotti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina	1860,00 mq	8,00 €/mq	€ 14.880,00	100,00%	€ 14.880,00
				Valore di stima:	€ 14.880,00

Valore di stima: € 14.880,00

Valore finale di stima: € 14.880,00

Per la stima del terreno è stato utilizzato il metodo comparativo tenuto conto di tutto quanto riportato nei "Criteri formazione lotti".

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pescara, li 19/02/2020



Il C.T.U.
Ing. Mambella Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza del Curatore di autorizzazione alla nomina, Autorizzazione del Giudice Delegato, Accettazione incarico del CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura catastale storica per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Scrittura Privata - compravendita (Notarile)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto costitutivo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Richiesta (con allegati) del Certificato Ipotecario, inoltrata dal CTU presso Agenzia Entrate PE Servizio Pubblicità Immobiliare, prot. n. PE 86824 del 17/12/2019
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia Certificato Ipotecario protocollo n.ro PE 88493 anno 2019



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina**
Terreno di natura agricola, di catastali mq. 1.860, inserito in un contesto colturale di tipo seminativo, dotato di recinzione in pali di legno e rete metallica. Il terreno è caratterizzato da una orografia pressochè pianeggiante ed è comodamente raggiungibile dalla Strada Provinciale dalla quale si accede. Attualmente sul terreno sono presenti residui di materiali edili eterogenei di limitato valore commerciale, non ricompresi nel compendio. (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.9).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 132, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 17/01/2019 dal responsabile del Settore III - Servizio Urbanistica - Ufficio II, il terreno di natura agricola ricade in "Zona E1 - Zona agricola normale" del Vigente PRG di Loreto Aprutino (PE), disciplinata dagli articoli 44 e 45 delle N.T.A. dello stesso PRG Vigente (ALLEGATO N.5). Si precisa in merito che a seguito di ulteriori accertamenti, svolti presso il predetto Servizio di Urbanistica, aggiornati al 12/02/2020, il sottoscritto CTU ha verificato che per il terreno oggetto di stima non sussistono variazioni degli indici e dei parametri urbanistici rispetto a quanto attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO n.5).

Prezzo base d'asta: € 14.880,00

ASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.IT

SCHEMA RIASSUNTIVO
 FALLIMENTO 33/2016
 LIMITATA (IN SIGLA SRL)



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.880,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Farina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 132, Qualità Seminativo	Superficie	1860,00 mq
Descrizione:	Terreno di natura agricola, di catasta mq. 1.860, inserito in un contesto culturale di tipo seminativo, dotato di recinzione in pali di legno e rete metallica. Il terreno è caratterizzato da una orografia pressochè pianeggiante ed è comodamente raggiungibile dalla Strada Provinciale dalla quale si accede. Attualmente sul terreno sono presenti residui di materiali edili eterogenei di limitato valore commerciale, non ricompresi nel compendio. (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.9).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Pescara il 19/04/2019

Reg. gen. 5623 - Reg. part. 3873

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento

Contro

Formalità a carico della procedura

