
TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli**, nella Liquidazione Giudiziale **n. 39/2022 del R.G.F.**

Giudice Delegato ***Dott. Flavio Conciatori***

Società *****
Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)
Codice fiscale *****

Curatore Fallimentare:
Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 3

LOTTI N. 3-4-5-6-7-8-9-10



SOMMARIO

INCARICO	3
BENI IN PROCEDURA.....	3
BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
TITOLARITÀ.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
TITOLI EDILIZI.....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
LOTTO N. 3.....	8
LOTTO N. 4.....	10
LOTTO N. 5.....	12
LOTTO N. 6.....	14
LOTTO N. 7.....	16
LOTTO N. 8.....	18
LOTTO N. 9.....	20
LOTTO N. 10.....	21
METODO DI STIMA.....	22
VALUTAZIONE.....	23
LOTTO N. 3.....	23
LOTTO N. 4.....	23
LOTTO N. 5.....	23
LOTTO N. 6.....	24
LOTTO N. 7.....	24
LOTTO N. 8.....	24
LOTTO N. 9.....	24
LOTTO N. 10.....	25
RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	25

INCARICO

Con Provvedimento in data 29/12/2022 da parte del Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo su istanza del curatore fallimentare Avv. Caterina Crescenzo in pari data, il sottoscritto Cav. Geom. Reginelli Osvaldo veniva nominato coadiutore tecnico per vari adempimenti inerenti la Procedura in epigrafe ed in particolare alla stima dei beni immobili della società fallita di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 52 depositata il 27/12/2022

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della Procedura Fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 2223 e Reg. Gen. 3237 del 20/02/2023 sono i seguenti:

Comune di Roseto Degli Abruzzi (TE), censiti al:

Catasto FABBRICATI

Foglio 34 p.lla 1016 sub. 32 cat. C/1 - Nuda Prop.
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 73 cat. F/4 - Prop. 500/1000
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 74 cat. F/4 - Prop. 500/1000
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 51 cat. F/5 - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 1405 sub. 2 cat. A/2 - Nuda Prop.
Foglio 34 p.lla 1405 sub. 36 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 34 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 43 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 44 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 84 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 85 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 130 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 3 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 16 cat. C/3 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 17 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 36 cat. A/10 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 37 cat. A/10 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 27 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 69 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 65 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 31 cat. D/8 - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 1405 sub. 40 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 75 cat. D/8 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 291 sub. 7 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 29 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 72 cat. C/6 - Prop. 1/1

Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 - Prop. 1/1

Foglio 55 p.lla 361 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 28 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 29 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 702 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 1 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 3 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1

Catasto TERRENI Comune di Roseto degli Abruzzi

Foglio 55 p.lla 372 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 375 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 376 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 817 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 819 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 760 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 36 Fabb. Diruto - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 79 - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 92 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 93 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 177 – Uliveto - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 202 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 2204 – Sem Irr Arb - Prop. 1/1

Comune di Notaresco (TE), Guardia Vomano, censiti al catasto fabbricati:

Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 12 cat. F/1 - Prop. 1/1

BENI OGGETTO DI STIMA

Al fine di rendere più commerciale l'alienazione dei beni sopracitati gli stessi vengono divisi e/o raggruppati in vari lotti, nello specifico oggetto della presente relazione, vengono stimati i seguenti beni, siti in **Roseto Degli Abruzzi**, ed individuati in lotti come segue:

LOTTO N. 3 -Fondaco sito al piano seminterrato int. 3.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.4 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 11.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.5 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 17.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.6 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 18.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 29 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.7 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 19.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.8- Posto auto scoperto sito al piano terra

Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. C/6 - Prop. 1/1

LOTTO N.9 - Posto auto scoperto sito al piano terra

Foglio 26 p.lla 779 sub. 72 cat. C/6 - Prop. 1/1

LOTTO N.10 - Posto auto scoperto sito al piano terra

Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 - Prop. 1/1

TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura di cui alla presente valutazione risultano intestati come di seguito:

Società *****

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale *****

PROVENIENZE VENTENNALI

L'area su cui insiste il fabbricato è pervenuta alla società in fallimento per averla acquistata giusta atto ai rogiti del Notaio Salvatore Mussumeci già di Mosciano Sant'Angelo in data 7 aprile 1997 Rep. 2384/730 registrato a Giulianova il 22 aprile 1997 al n° 490 e scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Franco Campitelli di Giulianova in data 3 novembre 2006 Rep. 26365/4884 registrata a Giulianova il 7 novembre 2006 al n° 414.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 08/09/2016 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 11773
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio
650/10816 del 07/09/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 119 del 16/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1352 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1580 del 28/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2140 del 10/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2144 del 10/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2528 del 23/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2532 del 23/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 703 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1829 del 19/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 2209 del 10/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2596 del 23/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 2964 del 20/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3036 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 257 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 262 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 632 del 07/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1509 del 04/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 1528 del 05/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 3029 del 17/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 539 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 544 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 862 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 734.490,44 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 1.468.980,88
A favore: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro: *****

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 3237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 52/2022 del 27/12/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 540 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 545 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 547 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 848 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 853 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 858 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 864 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 873 del 09/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1053 del 26/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TITOLI EDILIZI

Per quanto è stato possibile accertare l'intero fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia n°269 del 14 novembre 2000;
- variante in corso d'opera n. 121 del 10 maggio 2002;

entrambe rilasciate dalla competente Autorità del Comune di Roseto degli Abruzzi.

E' stata altresì rilasciata autorizzazione di agibilità n. 66/02 in data 30/10/2002.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte le unità immobiliare è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

Fondazioni in c.a.

Str. verticali: cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero c.a.

Copertura: a falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte

Fondaco/cantina con porta in lamiera, pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.3 -Fondaco sito al piano seminterrato int. 3.
Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il fondaco confina ad est con il sub 6; ovest con il sub 4 e a sud con il sub 74 bcnc area condominiale, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaco	9,72 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 Cl. 1 Cons. 9 mq Rendita € 34,40
Dal 19/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 9 mq Totale : 10mq Rendita € 40,44

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	5	1	C/2	2	9 mq	Totale:10mq	€ 40,44	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in pessimo stato di manutenzione in quanto sono infiltrazioni estese sulle pareti, come da documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.4 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 11.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il magazzino confina ai lati nord, sud ed ovest con il sub 74 bcnc area condominiale e ad est con il sub 20, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	7,70 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. F/1
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub 19 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 8 mq Rendita € 35,95
Dal 19/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 8 mq Totale : 8mq Rendita € 35,95

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	19	1	C/2	2	8 mq	Totale:8mq	€ 35,95	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in discreto stato di manutenzione, come da documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°5 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 17.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il magazzino confina a nord con il sub 74 benc area condominiale; ovest con il sub 29 e ad est con il sub 27, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	5,80 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. F/1
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub 28 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 6 mq Rendita € 22,93
Dal 19/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 6 mq Totale : 6 mq Rendita € 26,96

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	28	1	C/2	2	6 mq	Totale:6mq	€ 26,96	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in pessimo stato conservativo a causa di infiltrazioni su pareti pavimento e soffitto, come da documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO N. 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.6 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 18.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 29 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il magazzino confina a nord con il sub 74 benc area condominiale; ovest con il sub 30 e ad est con il sub 28, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	6,00 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. F/1
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub 28 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 6 mq Rendita € 22,93
Dal 19/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 6 mq Totale : 6 mq Rendita € 26,96

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	28	1	C/2	2	6 mq	Totale:6mq	€ 26,96	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in pessimo stato di conservazione per microlesioni ed infiltrazioni su pareti e soffitto, come da documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO N. 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°7 -Magazzino sito al piano seminterrato int. 19.

Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il magazzino confina a nord con il sub 74 bcnc area condominiale; ovest con il sub 2 e ad est con il sub 29, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	6,00 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. F/1
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub 30 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 6 mq Rendita € 22,93
Dal 19/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 6 mq Totale : 6 mq Rendita € 26,96

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	30	1	C/2	2	6 mq	Totale:7mq	€ 26,96	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in pessimo stato di manutenzione a causa di infiltrazioni sul soffitto, come da documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°8- Posto auto scoperto sito al piano terra
Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. C/6 - Prop. 1/1

CONFINI

Il posto auto confina a nord/est ed ovest con il sub 74 benc area condominiale spazio di manovra e ad ovest con il sub 69, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. F/1 Cons. mq 16
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub 70 cat. C/6 Cl. 1 Cons. 8 mq Rendita € 23,55
Dal 19/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. C/6 Cl. 1 Cons. 8 mq Totale : 8 mq Rendita € 26,96

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	70	1	C/6	1	8 mq	Totale:8mq	€ 23,55	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°9 - Posto auto scoperto sito al piano terra
Foglio 26 p.lla 779 sub. 72 cat. C/6 - Prop. 1/1

CONFINI

Il posto auto confina a nord con il sub 74 benc area condominiale spazio di manovra, ad ovest con il sub 73 e ad est con il sub 61 salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 72 cat. C/6 Cl. 1 Cons. 8 mq Totale: 8 mq Rendita € 23,55

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	72	1	C/6	1	8 mq	Totale:8mq	€ 23,55	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGULARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°10 - Posto auto scoperto sito al piano terra

Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 - Prop. 1/1

CONFINI

Il posto auto confina a nord e ad ovest con il sub 74 benc area condominiale spazio di manovra, ad est con il sub 72 salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 Cl. 1 Cons. 8 mq Totale: 8 mq Rendita € 23,55

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	26	779	73	1	C/6	1	8 mq	Totale:8mq	€ 23,55	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

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 d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, 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, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni 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 dei Lotti, 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

LOTTO N. 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 3 - Fondaco al piano 1S	11,50mq	350,00€	4.000,00€	100,00%	4.000,00€
Valore di stima in cifra tonda:					4.000,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 3.000,00

LOTTO N. 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 4 – Magazzino al piano 1S	9,00mq	450,00€	4.000,00€	100,00%	4.000,00€
Valore di stima in cifra tonda:					4.000,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 3.000,00

LOTTO N. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 5 – Magazzino al piano 1S	7,50mq	350€	2.600,00€	100,00%	2.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					2.600,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 2.000,00

LOTTO N. 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 6 – Magazzino al piano 1S	7,50mq	350,00€	2.600,00€	100,00%	2.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					2.600,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 2.000,00

LOTTO N. 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 7 – Magazzino al piano 1S	7,50mq	350,00€	2.600,00€	100,00%	2.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					2.600,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 2.000,00

LOTTO N. 8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 8 – Posto auto scoperto	8,00mq	200,00€	1.600,00€	100,00%	1.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					1.600,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 1.450,00

LOTTO N. 9

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 9 – Posto auto scoperto	8,00mq	200,00€	1.600,00€	100,00%	1.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					1.600,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 1.450,00

LOTTO N. 10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 10 – Posto auto scoperto	8,00mq	200,00€	1.600,00€	100,00%	1.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					1.600,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 1.450,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 3 – Fondaco al piano 1S	€ 4.000,00	€ 3.000,00
LOTTO N° 4 – Magazzino al piano 1S	€ 4.000,00	€ 3.000,00
LOTTO N° 5 – Magazzino al piano 1S	€ 2.600,00	€ 2.000,00
LOTTO N° 6 – Magazzino al piano 1S	€ 2.600,00	€ 2.000,00
LOTTO N° 7 – Magazzino al piano 1S	€ 2.600,00	€ 2.000,00
LOTTO N° 8 – Posto auto scoperto al PT	€ 1.600,00	€ 1.450,00
LOTTO N° 9 – Posto auto scoperto al PT	€ 1.600,00	€ 1.450,00
LOTTO N° 10 – Posto auto scoperto al PT	€ 1.600,00	€ 1.450,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico 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

27/12/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
Iscrizione Albo
N. 659
Geom. Osvaldo Reginelli

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni per tutti i Lotti.

LOTTO N 3

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 4

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 5

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 6

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 7

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 8

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**