
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**

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

Curatore Fallimentare:
Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 8

LOTTE N. 21-22-23-24-25



SOMMARIO

INCARICO	3
BENI IN PROCEDURA.....	3
BENI OGGETTO DI STIMA.....	5
TITOLARITÀ.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
TITOLI EDILIZI.....	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	8
LOTTO N. 21.....	9
LOTTO N. 22.....	11
LOTTO N. 23.....	13
LOTTO N. 24.....	15
LOTTO N. 25.....	17
METODO DI STIMA.....	19
VALUTAZIONE.....	20
LOTTO N. 21.....	20
LOTTO N. 22.....	20
LOTTO N. 23.....	20
LOTTO N. 24.....	21
LOTTO N. 25.....	21
RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	22

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

Nella presente relazione, oggetto di stima, saranno i seguenti beni, siti in **Roseto Degli Abruzzi**, ed individuati in lotti come segue:

LOTTO 21 - Negozio sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio int. B piano terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 3 cat. C/1 - Prop. 1/1

LOTTO 22 - Locale sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio piani seminterrato e terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 16 cat. C/3 - Prop. 1/1

LOTTO 23 - Locale sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio piano primo e secondo
sottostrada (ex palestra)
Foglio 53 p.lla 149 sub. 17 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO 24 - Locale Ufficio - sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio piano terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 36 cat. A/10 - Prop. 1/1

LOTTO 25 - Locale Ufficio (adibito ad abitazione) sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di
Vittorio piano terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 37 cat. A/10 - Prop. 1/1

TITOLARITÀ

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

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale *****

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sono pervenuti alla ***** con:

- Atto di fusione di società per incorporazione del 02/08/2006 Pubblico ufficiale DE ROSA TERESA Sede Roseto Degli Abruzzi (TE) Repertorio n. 31901 Trascrizione n. 9044.2/2006

Dalla precedentemente ditta ***** , alla quale era pervenuta in proprietà con:

- Atto di Trasformazione Di Società del 21/12/2005 Pubblico ufficiale Teresa DE ROSA Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) Repertorio n. 29305

Dalla precedente intestataria: *****con sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) Cod. fisc. *****.

E per aver acquistato il terreno sito in Roseto Degli Abruzzi al foglio 53 p.lla 149 da *****nato a GIULIANOVA (TE) il *****con atto del 24/05/1990 Pubblico ufficiale DE GALITIIS Sede ATRI (TE) Repertorio n. 28992 - UR Sede ATRI (TE) Registrazione n. 226 registrato in data 12/06/1990

e ***** ***** ***** *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 27/12/2012 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 17629
Pubblico ufficiale LAURO ROBERTO Repertorio 7147/5081 del 21/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 228 del 04/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
Capitale € 400.000,00 Tasso interesse annuo 5,8% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 600.000,00
A favore: Banca Di Credito Cooperativo Di Castiglione Messer Raimondo E Pianella -
Societa' Cooperativa Per Azioni A Responsabilita' Limitata
Contro: *Soggetto n. 1* In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Debitori non datori di ipoteca
Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

- ISCRIZIONE del 11/03/2015 - Registro Particolare 391 Registro Generale 3253
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 351/10815 del 02/03/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1579 del 28/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3035 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 537 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 861 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1050 del 26/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Capitale € 191.776,38 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 383.552,76
A Favore: Equitalia centro s.p.a.
Contro: *****
- 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: *****

- 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'immobile, di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato in base a concessione edilizia n. 74 del 18 aprile 1980, successive concessioni in variante n. 254 del 23 settembre 1981 e n. 92 del 30 maggio 1983 e successiva concessione in sanatoria n. 918/89 del 27 settembre 1989 relativa al piano interrato, e che non sono stati effettuati altri interventi soggetti a provvedimenti abilitativi edilizi, fatta eccezione per adempimenti vari relativi agli atti autorizzativi per le attività all'interno delle singole porzioni immobiliari (negozi, palestra, ecc..)

Il Comune di Roseto degli Abruzzi ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 20 maggio 1982 pratica n. 379/79 prot. 21/82 (ad esclusione del piano interrato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari 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: piana

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Mentre le unità immobiliari presentano le seguenti caratteristiche/rifiniture:

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e marmo;

Infissi esterni: finestre in materiali vari (ferro, alluminio, legno) e vetro;

Infissi interni: porte tamburate;

Scale: in c.a. con rivestimento in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto sottotraccia a 220 V completo di termosifoni, il tutto da revisionare e verificare l'effettiva funzionalità in quanto allo stato i locali sono privi di collegamenti alle utenze.

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 21 - Negozio sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio int. B piano terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 3 cat. C/1 - Prop. 1/1

CONFINI

L'appartamento confina a nord con la galleria condominiale ad est con il "negozio A" di *****

a sud con lo spazio condominiale e ad ovest con il vano scale condominiale, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	41,50 mq	49,50 mq	1	49,50 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1993 al 08/11/2005	***** nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il ***** c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.la 149 sub 3 cat. C/1 cons. 45 m² Rendita Euro 664,68 L. 1.287.000
Dal 08/11/2005 al 21/12/2005	***** DI ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.la 149 sub 3 cat C/2 cons. 45 m² Totale: 49 m² Rendita Euro 664,68
Dal 21/12/2005 al 02/08/2006	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.la 149 sub 3 cat C/2 cons. 45 m² Totale: 49 m² Rendita Euro 664,68
Dal 02/08/2006 al 28/11/2024	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.la 149 sub 3 cat C/2 cons. 45 m² Totale: 49 m² Rendita Euro 664,68

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	53	149	3	2	C/2	2	45 mq	Totale : 49 mq	€ 664,68	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, impianti tecnologici da revisionare e verificare l'effettiva funzionalità causa mancato allaccio delle utenze, il tutto come da documentazione fotografica allegata.

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. 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 22 - Locale sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio piani seminterrato e terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 16 cat. C/3 - Prop. 1/1

CONFINI

Il locale confina a nord con la prop. *****e scivolo condominiale, ad est con stessa proprietà, a sud con spazio esclusivo prop. *****e ad ovest con spazio condominiale salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	228,60 mq	265,00 mq	1	265,00mq	3,05m	S1
Totale superficie convenzionale:				265,00mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1993 al 08/11/2005	*****nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il *****c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 16 cat. C/2 cl. U cons. 253 m² Rendita L. 860.200
Dal 08/11/2005 al 21/12/2005	*****DI *****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 16 cat. C/3 cl. 3 cons. 282 Totale: 307m² Euro 582,56
Dal 21/12/2005 al 02/08/2006	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 16 cat. C/3 cl. 3 cons. 282 Totale: 307m² Euro 582,56
Dal 02/08/2006 al 28/11/2024	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 16 cat. C/3 cl. 3 cons. 282 m² Totale: 307m² Euro 582,56

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	53	149	16	2	C/3	3	282 m²	Totale : 307 m²	€ 582,56	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 conservazione con necessità di interventi manutentivi causa alcune infiltrazioni di umidità attive e pregresse, impianti tecnologici da revisionare e verificare l'effettiva funzionalità causa mancato allaccio delle utenze, il tutto come da documentazione fotografica allegata.

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 fatta eccezione per alcune modifiche interne da regolarizzarsi da parte dell'acquirente successivamente al decreto di trasferimento entro i termini di legge vigenti, ove possibile e/o al ripristino stato in base all'effettiva destinazione d'uso dei locali.

LOTTO N. 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 23 - Locale sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio piano primo e secondo sotto strada (ex palestra)
Foglio 53 p.lla 149 sub. 17 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il locale confina a nord con proprietà *****e proprietà *****
*****, ad est con via G. Di Vittorio, a sud con proprietà ***** e
***** e ad ovest con via Gramsci salvo altri o/se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	583,30 mq	658,57 mq	1	658,57mq	3,05m	S1
Totale superficie convenzionale:				658,57mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1993 al 08/11/2005	*****nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il *****c.f. ***** ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 17 cat. C/2 cl. U cons. 584 m² Rendita L. 1.985.600
Dal 08/11/2005 al 21/12/2005	***** ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 17
Dal 21/12/2005 al 02/08/2006	***** ***.sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 17 cat. C/2 cl. 2 cons. 615 m² Euro 1.270,49 L. 2.460.000
Dal 02/08/2006 al 28/11/2024	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 16 cat. C/3 cl. 2 cons. 615 m² Euro 1.270,49

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Class e	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	53	149	17	2	C/2	2	615 m²		€ 1.270,49	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 conservazione con necessità di interventi manutentivi causa alcune infiltrazioni di umidità attive e

pregresse, impianti tecnologici da revisionare e verificare l'effettiva funzionalità causa mancato allaccio delle utenze, il tutto come da documentazione fotografica allegata.

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 fatta eccezione per alcune modifiche interne da regolarizzarsi da parte dell'acquirente successivamente al decreto di trasferimento entro i termini di legge vigenti, ove possibile e/o al ripristino stato in base all'effettiva destinazione d'uso dei locali.

LOTTO N. 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 24 - Locale Ufficio - sito in Roseto degli Abruzzi – Via G. Di Vittorio piano terra
Foglio 53 p.lla 149 sub. 36 cat. A/10 - Prop. 1/1

CONFINI

L'appartamento confina a nord con lo scivolo condominiale, ad est con il sub 37, a sud con la galleria condominiale e ad ovest con lo spazio condominiale salvo altri o/se variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	25,50 mq	30,20 mq	1	30,20 mq	2,66m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1990 al 08/11/2005	***** nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il ***** c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 1 z.c. 2 cat. C/1 cl. U cons. 204 m² Rendita L. 5.834.400
Dal 08/11/2005 al 21/12/2005	***** DI ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 1 z.c. 2 cat. C/1 cl. U cons. 204 m² Rendita L. 979
Dal 21/12/2005 al 02/08/2006	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 26 cat. C/1 cl. 2 cons. 47m² Euro 694,22
Dal 02/08/2006 al 28/11/2024	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 36 cat. A/10 cl. U cons. 2,5 vani Totale: 31m² Euro 664,94

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	53	149	36	2	A/10	U	2,5 vani	Totale : 31 m²	€ 664,94	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 sufficiente stato di conservazione, con necessità di interventi su porte interne parzialmente deteriorate, infiltrazioni pregresse di umidità, presenza di muffa e assenza di battiscopa generalizzato, impianti tecnologici da revisionare e verificare l'effettiva funzionalità causa mancato allaccio delle utenze, il tutto come da documentazione fotografica allegata.

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 fatta eccezione per alcune modifiche interne da regolarizzarsi da parte dell'acquirente successivamente al decreto di trasferimento entro i termini di legge vigenti, ove possibile e/o al ripristino stato in base all'effettiva destinazione d'uso dei locali.

LOTTO N. 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 25 - Locale sito in Roseto degli Abruzzi (adibito ad abitazione)

Via G. Di Vittorio piano terra

Foglio 53 p.lla 149 sub. 37 cat. A/10 - Prop. 1/1

CONFINI

L'appartamento confina a nord con lo scivolo condominiale, ad ovest con il sub 37, a sud con la galleria condominiale salvo altri o/se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaco	25,50 mq	30,20 mq	1	30,20mq	2,66m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,20mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1993 al 08/11/2005	***** nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il ***** c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 1 z.c. 2 cat. C/1 cl. U cons. 204 m² Rendita L. 5.834.400
Dal 08/11/2005 al 21/12/2005	***** DI ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 1 z.c. 2 cat. C/1 cl. U cons. 204 m² Rendita L. 979
Dal 21/12/2005 al 02/08/2006	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 37 cat. A/10 cl. U cons. 47 m² Euro 664,94
Dal 02/08/2006 al 28/11/2024	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprieta' 1/1	Foglio 53 p.lla 149 sub 37 cat. A/10 cl. U cons. 2,5 vani Euro 664,94

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	53	149	37	2	A/10	U	2,5 vani	Totale : 30 m²	€ 664,94	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di trascrizione sentenza liquidazione giudiziale.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in discreto stato di conservazione, ma attualmente destinato ad uso abitativo pur non avendo i dovuti requisiti di abitabilità ai fini abitativi.

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 occupato, senza titolo pertanto da liberarsi all'atto della vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati fatta eccezione per l'attuale uso abitativo rispetto ai locali uffici assentiti e per alcune modifiche interne da regolarizzarsi da parte dell'acquirente successivamente al decreto di trasferimento entro i termini di legge vigenti, ove possibile e/o al ripristino stato in base all'effettiva destinazione d'uso dei locali.

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. 21

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 21 – Negozio Via G. Di Vittorio int. B piano terra	49,50mq	850,00€	42.000,00€	100,00%	42.000,00€
Valore di stima in cifra tonda:					42.000,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 31.500,00

LOTTO N. 22

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
LOTTO 22 - Locale - Via G. Di Vittorio piani seminterrato e terra	265,00mq	600,00€	159.000,00€	100,00%	159.000,00€
Valore di stima in cifra tonda:					159.000,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 103.000,00

LOTTO N. 23

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
LOTTO 23 - Locale - Via G. Di Vittorio piano primo e secondo sottostada (ex palestra)	658,57mq	460,00€	303.000,00€	100,00%	303.000,00€
Valore di stima in cifra tonda:					303.000,00€

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 197.000,00

LOTTO N. 24

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
LOTTO 24 - Locale Ufficio- Via G. Di Vittorio Piano terra	30,20mq	950,00€	28.700,00€	100,00%	28.700,00€
Valore di stima in cifra tonda:					28.700,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 21.500,00

LOTTO N. 25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
LOTTO 25 - Locale Ufficio (adibito ad abitazione) Via G. Di Vittorio Piano terra	30,20mq	850,00€	25.700,00€	100,00%	25.700,00€
Valore di stima in cifra tonda:					25.700,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 19.300,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 21 – Negozio Via G. Di Vittorio int. B piano terra	€ 42.000,00	€ 31.500,00
LOTTO N° 22 – Locale - Via G. Di Vittorio piani seminterrato e terra	€ 159.000,00	€ 103.000,00
LOTTO N° 23 – Locale - Via G. Di Vittorio piano primo e secondo sottostrada (ex palestra)	€ 303.000,00	€ 197.000,00
LOTTO N° 24 – Locale Ufficio- Via G. Di Vittorio Piano terra	€ 28.700,00	€ 21.500,00
LOTTO N° 25 – Locale Ufficio (adibito ad abitazione) Via G. Di Vittorio Piano terra	€ 25.700,00	€ 19.300,00

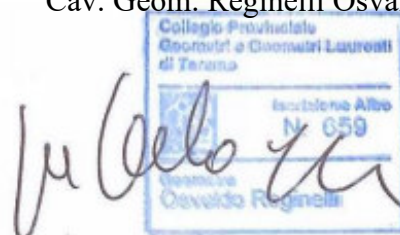
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo,

li

18/11/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni per tutti i Lotti.

LOTTO N 21

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Allegato D_ Elaborato grafico stato di fatto**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 22

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Allegato D_ Elaborato grafico stato di fatto**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 23

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Allegato D_ Elaborato grafico stato di fatto**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 24

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Allegato D_ Elaborato grafico stato di fatto**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 21

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Allegato D_ Elaborato grafico stato di fatto**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 25

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Allegato D_ Elaborato grafico stato di fatto**
- **Documentazione fotografica**