
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 XXXXXXXXXXXXXXXX

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Curatore Fallimentare:

Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 11

LOTTE NN. 30-31-32-33



LOTTE n. 30-31-32 e 33 - Trattasi di **quattro garage**, di proprietà della soc. XXXXXXXXXXXXX e attualmente in **possesso** dei signori: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (particella 390 catastalmente individuato con il sub. 3), XXXXXXXXXXXXX(particella 390 catastalmente individuato con il sub. 1), XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX (particella 390 catastalmente individuato con il sub. 2), XXXXXXXXXXXXX(particella 390 catastalmente individuato con il sub. 4) , per tali beni in data 14/04/2025 si è provveduto ad effettuare il frazionamento (registrato e approvato dall'ENTRATE.AGEV- Ufficio del Territorio di Teramo Protocollo n. TE0050598 del 14/04/2025) con il quale l'originaria particella è stata divisa in due di cui una con la p.lla 390 (con gli i sub. 1-2-3 e 4) della superficie complessiva di mq 104,00 ed una con la p.la 443 di mq 184,00 sempre del foglio 55, del Comune di Roseto D. A.

Tale frazionamento si è reso necessario per determinare, in base allo stato dei luoghi, l'effettiva consistenza della zona destinata a strada e/o viabilità di uso pubblico distinguendola dalla zona pertinenziale dei quattro box/garage distinti con i numeri 1-2-3 e 4, come sopra indicato.

E' stato effettuato l'aggiornamento anche al catasto fabbricati per la ridefinizione del bene comune non censibile (corte di accesso ai garage) con variazione docfa n. 0042487 del 06-05-2025.

Da quanto è stato possibile accertare, alla luce anche delle risultanze della sentenza emessa dal Giudice Dott.ssa Erika Capanna Piscè in data 20/09/2021 nella causa civile n. r. g. 200960/2010 Tribunale di Teramo promossa da XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX nonché contro Ferrovie Dello Stato S.P.A. e XXXXXXXXXXXXX, l'intera particella, attuale 390 con i sub. 1-2-3 e 4, risulta essere di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXX in quanto dalle rivendiche dei signori possessori non è stato celebrato nessun dispositivo di assegnazione anche a seguito di riconvenzionale.

Inoltre, e sempre per quanto è stato possibile accertare, i quattro box/garage 1-2-3 e 4 non risultano essere dotati di alcun titolo edilizio ma sono riportati presso il NCEU come di seguito:

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	55	390	1	1	C/6	2	10 mq	Totale: 11mq	34,60 €	T	
U	55	390	2	1	C/6	2	11 mq	Totale: 12mq	38,06 €	T	
U	55	390	3	1	C/6	2	11 mq	Totale: 12mq	38,06 €	T	
U	55	390	4	1	C/6	2	10 mq	Totale: 11mq	34,60 €	T	

Pertanto, lo scrivente ritiene che possa essere intrapresa una trattativa con gli attuali possessori al fine di definire l'annosa vicenda a titolo transattivo.

Una possibile soluzione potrebbe essere quella di assegnare singolarmente i quattro box agli attuali possessori, previo congruo indennizzo, oltre alle spese di trasferimento in proprietà e oneri accessori nonché oneri per le cancellazioni/annotamenti gravanti sulle porzioni immobiliari.

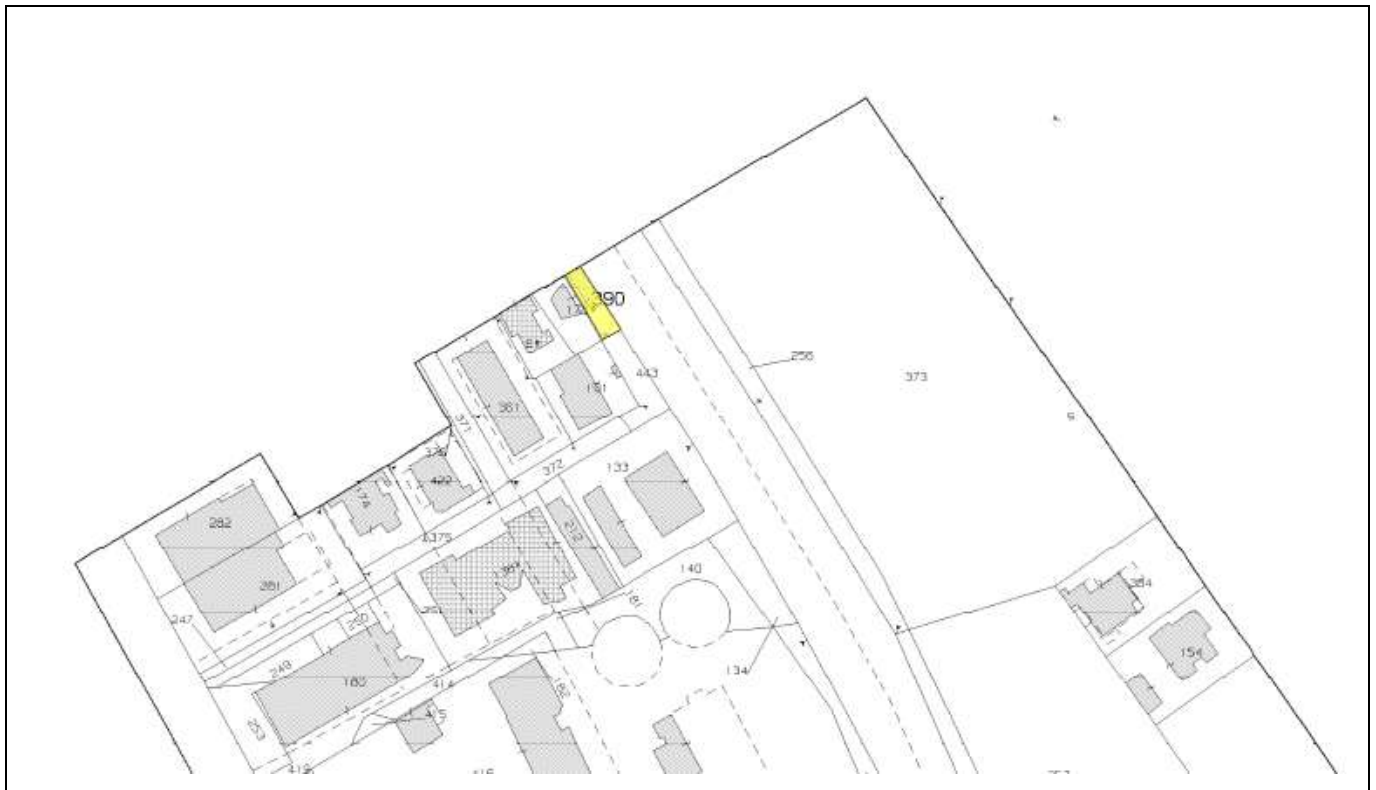
Altra spesa consiste nel perfezionamento della situazione edilizia con il Comune di Roseto D. A./Ferrovie dello Stato ed eventuali Enti sovracomunali (poiché lo scrivente non è stato in grado di poter reperire la presenza di titoli autorizzativi) pertanto, restano a carico degli assegnatari dopo l'emissione dell'eventuale Decreto di Trasferimento. (Vedasi allegati: vista satellitare, visura catastale, frazionamento Ufficio del Territorio di Teramo Protocollo n. TE0050598 del 14/04/2025, sentenza emessa dal Giudice Dott.ssa Erika Capanna Piscè in data 20/09/2021 nella causa civile n. r. g. 200960/2010 Tribunale di Teramo)

Ai fini valutativi, per le caratteristiche evidenziate e di interesse esclusivo ai proprietari di cui sopra, considerato altresì che lo spazio antistante l'ingresso dei garage è limitato tale da non consentire accesso per auto ma solo per cicli e motocicli, si ritiene che il valore possa essere determinato forfettariamente nella misura di € 3.000,00 c.u., oltre oneri, spese di trasferimento e cancellazione gravami.

Il tutto come meglio individuato e rappresentato dalla documentazione fotografica, catastale e inquadramento territoriale.



Inquadramento territoriale



Stralcio di estratto di mappa catastale



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2025

Data: 17/04/2025 Ora: 10.09.21 Segue

Visura n.: T101132 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice:F585)
Catasto Terreni	Provincia di TERAMO Foglio: 55 Particella: 390

Area di enti urbani e promiscui dal 14/04/2025

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Raddio		
								Dominicale	Agrario	
1	55	390		-	ENTE URBANO	61 04				FRAZIONAMENTO del 14/04/2025 Pratica n. TE0050598 in atti dal 14/04/2025 presentato il 14/04/2025 (n. 50598 1/2025)

Notifica	Forma	1
----------	-------	---

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:55 Particella:443 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune F585 - Foglio 55 - Particella 390/

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2025

Data: 17/04/2025 Ora: 15.19.40 Segue
Visura n.: T309622 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice:F585)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERAMO Foglio: 55 Particella: 390 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED] sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55	390	1	1		C/6	2	10 m²	Totale: 11 m²	Euro 34,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA TRUGNO Interno 1 Piano T											
Notifica	[REDACTED] Finita [REDACTED] Mod.48											
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F585 - Foglio 55 - Particella 390

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2025

Data: 17/04/2025 Ora: 15.20.05 Segue
Visura n.: T309946 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice:F585)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERAMO Foglio: 55 Particella: 390 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED] sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55	390	2	1		C/6	2	11 m²	Totale: 12 m²	Euro 38,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA TRUGNO Interno 2 Piano T											
Notifica	[REDACTED] Finita [REDACTED] Mod.48											
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F585 - Foglio 55 - Particella 390

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2025

Data: 17/04/2025 Ora: 15.20.25 Segue
Visura n.: T310190 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice:F585)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERAMO Foglio: 55 Particella: 390 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED] sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55	390	3	1		C/6	2	11 m²	Totale: 12 m²	Euro 38,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA TRUGNO Interno 3 Piano T											
Notifica	[REDACTED] Finita [REDACTED] Mod.48											
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F585 - Foglio 55 - Particella 390

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2025

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice: F585)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERAMO Foglio: 55 Particella: 390 Sub.: 4

INTESTATO

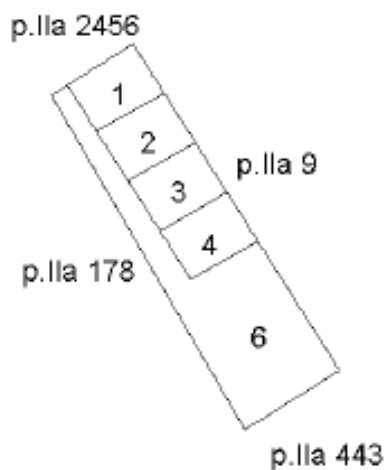
1	[REDACTED] ede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

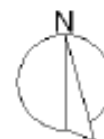
DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita								
1		55	390	4	1		C/6	2	10 m²	Totale: 11 m²	Euro 34,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.							
Indirizzo			VIA TRUGNO Intorno 4 Piano T																
Notifica								Fertilità		Mod.58									
Annotazioni			classamento e rendita valutarie																

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune F585 - Foglio 55 - Particella 390

Stralci di visure catastali



PIANO TERRA
 H=2,60 mt



Stralcio elaborato planimetrico

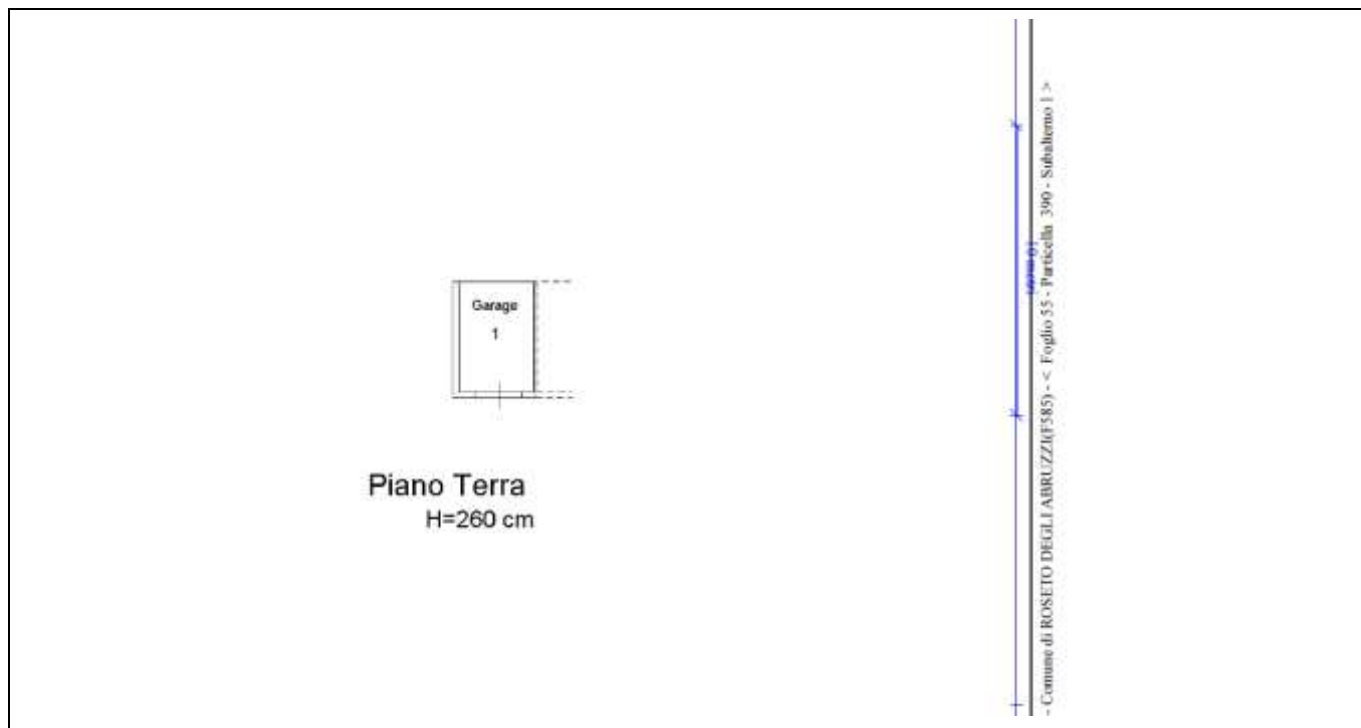
Ufficio Provinciale di: **TERAMO**
Comune di: **ROSETO DEGLI ABRUZZI**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

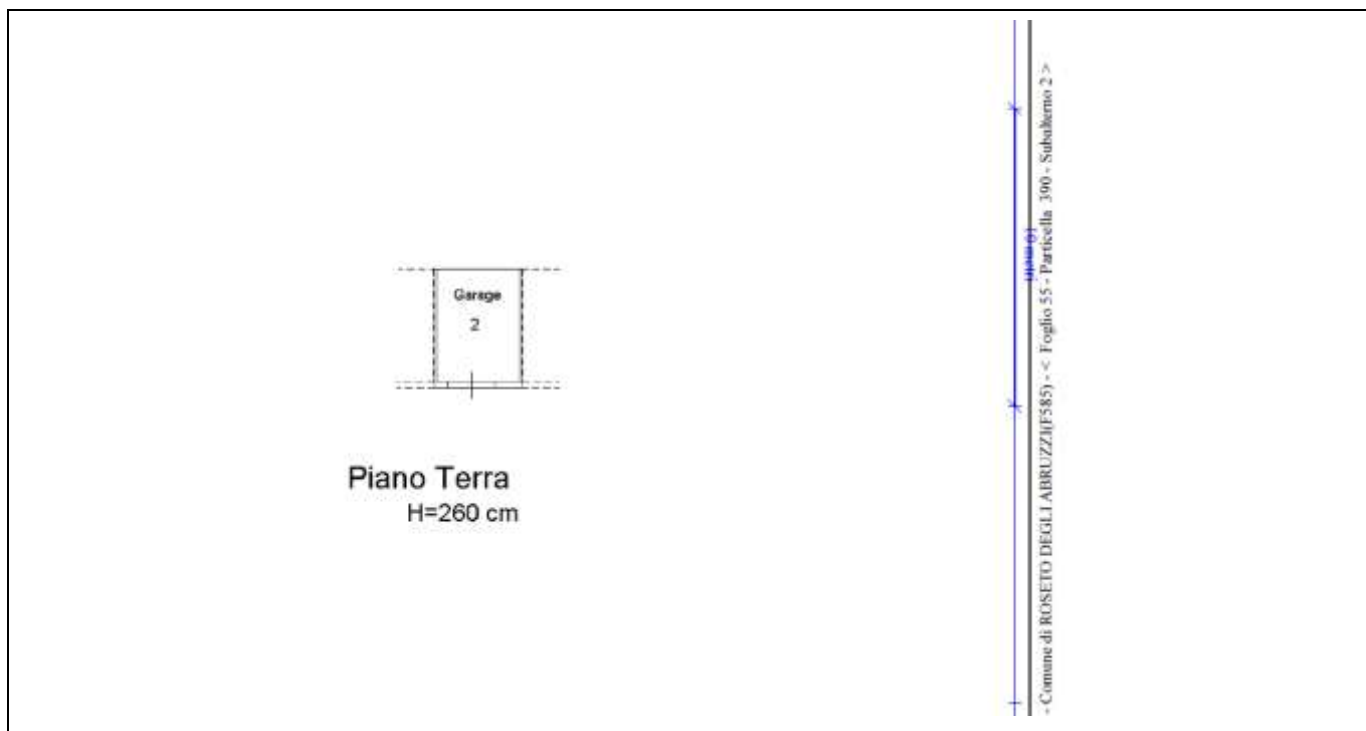
Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
ROSETO DEGLI ABRUZZI				55		390			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1	via trigno		T			1		BOX	
2	via trigno		T			2		BOX	
3	via trigno		T			3		BOX	
4	via trigno		T			4		BOX	
5								SOPPRESSO	
6	via trigno	SNC	T					BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1,2,3 E 4 (CORTE)	

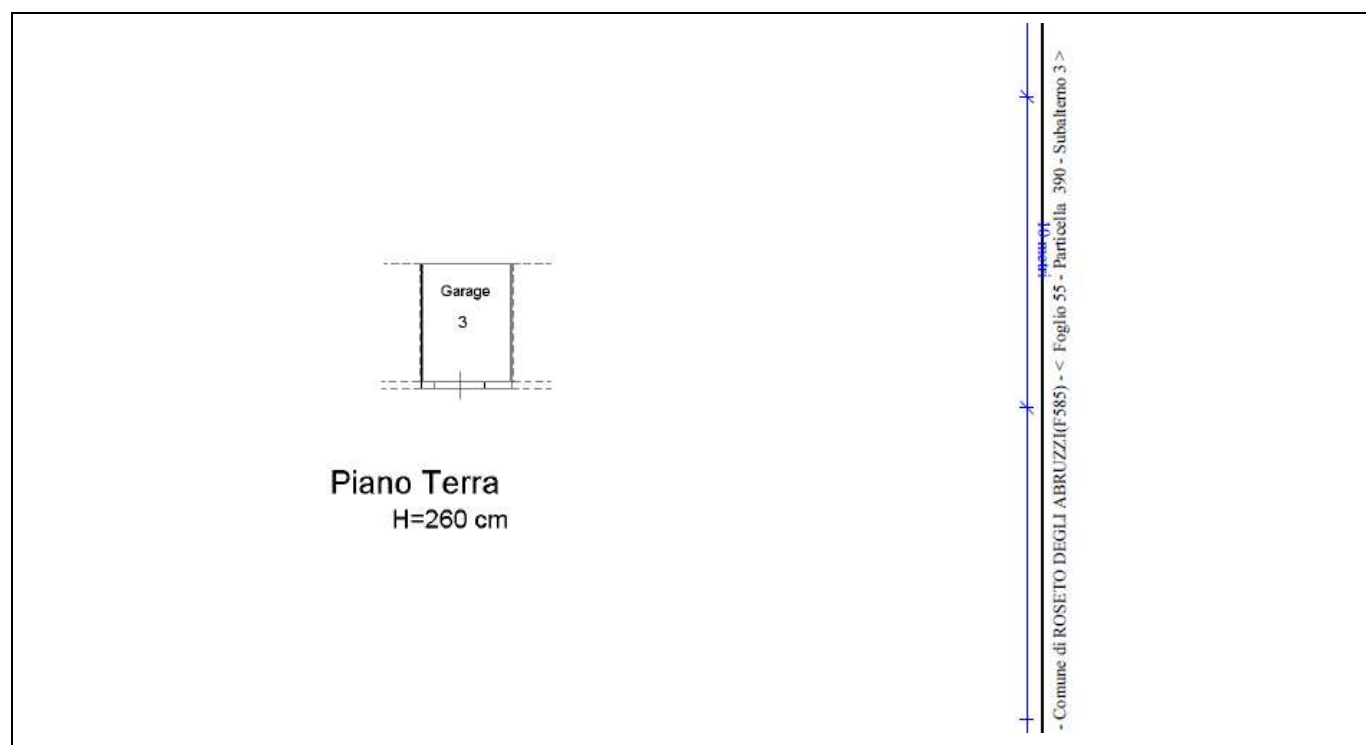
Stralcio elenco subalterni



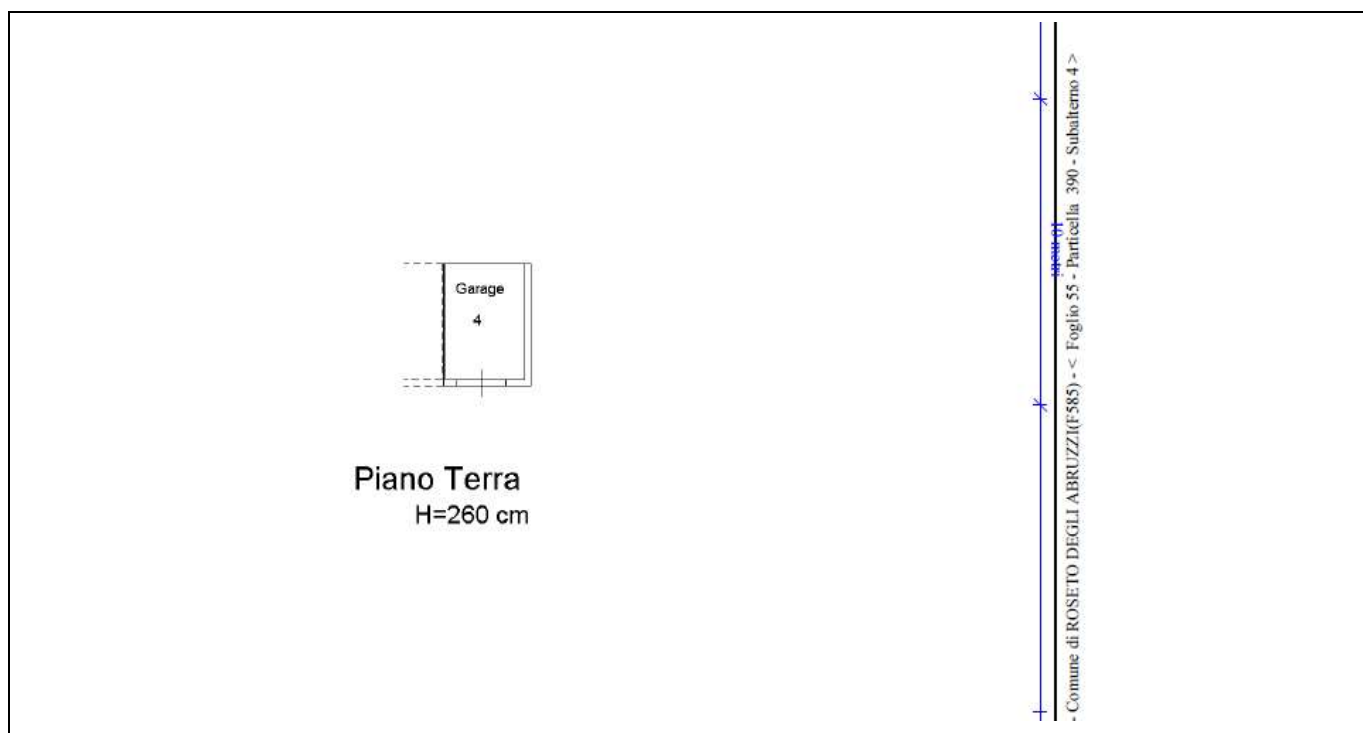
Planimetria foglio 55 p.lla 390 sub 1



Planimetria foglio 55 p.lla 390 sub 2



Planimetria foglio 55 p.lla 390 sub 3



Planimetria foglio 55 p.lla 390 sub 4

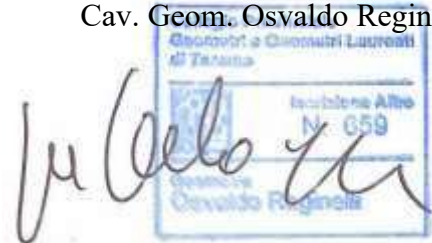


Documentazione fotografica

Credendo di aver fornito gli elementi basilari per l'emissione di avvisi di vendita, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 26.05.2025

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Osvaldo Reginelli'. To the right of the signature is a blue rectangular official stamp. The stamp contains the following text: 'Geometri e Geometri Laureati di Teramo' at the top, 'Iscrizione Albo' followed by 'N. 659' in the middle, and 'Geom. Osvaldo Reginelli' at the bottom.