

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

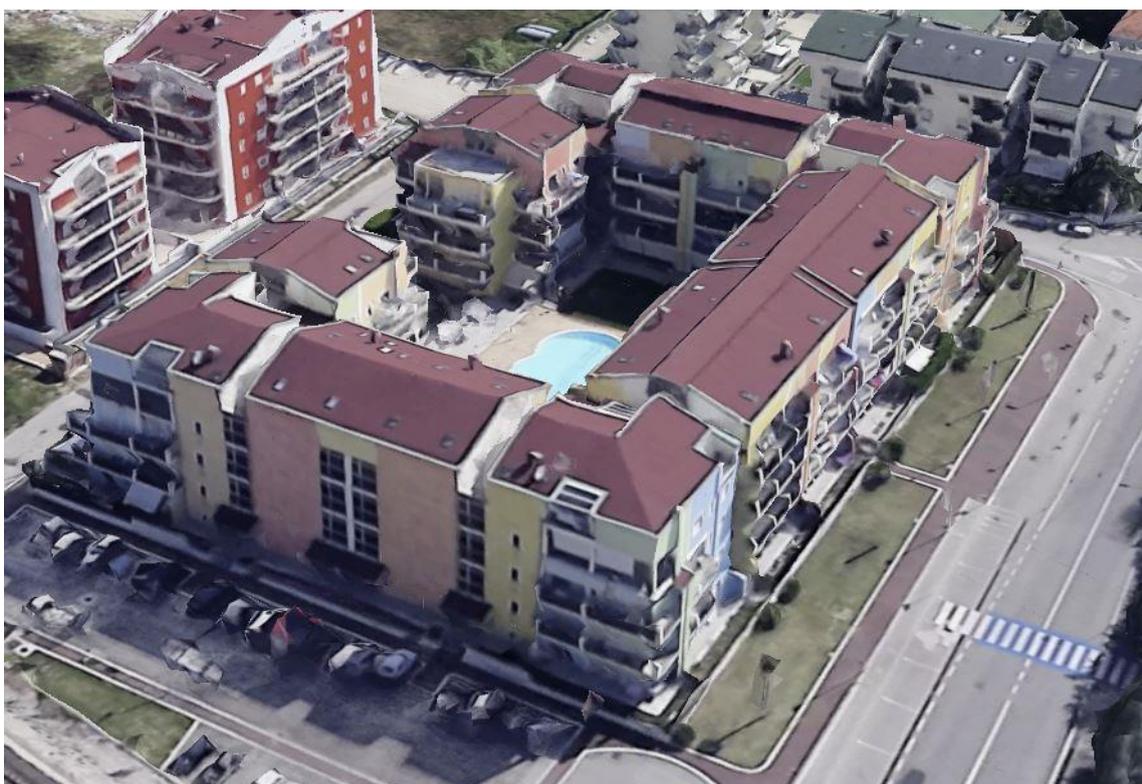
UFFICIO FALLIMENTARE

**AGGIORNAMENTO Perizia di Valutazione Immobiliare** del Coadiutore Tecnico **Geom. Osvaldo Reginelli**,  
nella procedura Fallimentare n. 3 /2020 del R.G.F.

**“TERRA FELICE SRL” C.F. P. Iva 01492690670**  
con sede in Alba Adriatica (TE)

Curatori Fallimentari:

*Avv. Stefano Ciampini*  
*Dott. Walter Strozzi*



Teramo, li 07.03.2024

Il Coadiutore Tecnico  
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli

*Osvaldo Reginelli*  
A blue professional stamp of the Teramo Chamber of Geometers. The stamp contains the text: "Geometri e Geometri Laureati di Teramo", "Iscrizione Albo N. 659", and "Geom. Osvaldo Reginelli". A handwritten signature is written over the stamp.

---

## SOMMARIO

---

<b>INCARICO .....</b>	<b>3</b>
<b>BENI IN PROCEDURA .....</b>	<b>3</b>
<b>TITOLARITÀ .....</b>	<b>5</b>
<b>PROVENIENZA.....</b>	<b>6</b>
<b>FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>8</b>
<b>SITUAZIONE EDILIZIA .....</b>	<b>8</b>
<b>LOTTO UNO.....</b>	<b>10</b>
<b>LOTTO DUE .....</b>	<b>12</b>
<b>LOTTO TRE.....</b>	<b>13</b>
<b>LOTTO QUATTRO.....</b>	<b>14</b>
<b>LOTTO CINQUE.....</b>	<b>15</b>
<b>LOTTO SEI .....</b>	<b>16</b>
<b>LOTTO SETTE.....</b>	<b>17</b>
<b>LOTTO OTTO .....</b>	<b>17</b>
<b>LOTTO NOVE .....</b>	<b>19</b>
<b>METODO DI STIMA .....</b>	<b>20</b>
<b>VALUTAZIONE SINGOLI LOTTI.....</b>	<b>21</b>
<b>RIEPILOGO VALUTAZIONI .....</b>	<b>24</b>

## A- INCARICO

Lo scrivente **Geom. Osvaldo Reginelli**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 293 e dei Periti al n° 25 del Tribunale Civile e Penale di Teramo, **veniva nominato**, dal Curatore Fallimentare come da ist. n.10 del 01.10.2020 ed autorizzato dal GD con provvedimento in data 02.10.2020, ed a seguito di accettazione formale dell'incarico, di **coadiutore Tecnico della procedura** quale: *"...stimatore per la determinazione del valore degli immobili di pertinenza del fallimento. ... previa individuazione mediante relazione preliminare di tutti i beni in capo alla procedura, oltre ad adempimenti vari di cui all'incarico."*

## B- BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura fallimentare di cui alla relazione preliminare redatta dallo scrivente in data 15.12.2020 e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di fallimento Reg. Part. **n. 9009 e Reg. Gen. 12871 del 22.10.2020** sono i seguenti:

Comune di Tortoreto (TE), censiti al:

Comune di Tortoreto (Catasto Fabbricati) Proprietà 1/1

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 2 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T interno: 2A scala: A
2. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 16 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 2 interno: 16A scala: A;
3. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 63 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T interno: 6C scala: C
4. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 83 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 3-4 interno: 26C scala: C;
5. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 88 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T interno: 5D scala: D;
6. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 95 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 1 interno: 12D scala: D;
7. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 109 1 A/2VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 3-4 interno: 26D scala: D;
8. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 110 1 A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 3-4 interno: 27D scala: D;
9. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 115 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: A;
10. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 120 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: A;
11. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 126 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: A;
12. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 168 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: B;
13. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 173 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: C;
14. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 177 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: C;
15. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 183 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: C;
16. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 206 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;
17. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 209 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;
18. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 212 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;
19. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 222 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;
20. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 226 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

21. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 228 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

PROPRIETA' PER 8759/100000

22. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 239 1 A/3 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T;

Lo scrivente dopo le ulteriori precisazioni da parte degli Organi della procedura, transazioni per perfezionamento di alcuni preliminari di vendita inerenti i beni :

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 2 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T interno: 2A scala: A

2. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 126 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: A;

di cui al **decreto di trasferimento rep. 144/2022 del 19.09.2022**

3. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 88 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T interno: 5D scala: D;

4. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 228 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

di cui al **decreto di trasferimento rep. 146/2022 del 19.09.2022**

5. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 63 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T interno: 6C scala: C

6. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 110 1 A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 3-4 interno: 27D scala: D;

di cui al **decreto di trasferimento rep. 145/2022 del 19.09.2022;**

e **stralcio momentaneo** di alcuni beni per **contenziosi in atto**, quali :

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 109 1 A/2VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 3-4 interno: 26D scala: D;

2. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 206 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

3. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 83 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 3-4 interno: 26C scala: C;

4. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 183 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: C;

oltre al diritti su:

PROPRIETA' PER 8759/100000

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 239 1 A/3 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: T;

si redige la presente consulenza di stima con la suddivisione in lotti l'intero compendio immobiliare residuo come segue:

#### **LOTTO 1 -**

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 16 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 2 interno: 16A scala: A;

2. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 177 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: C;

#### **LOTTO 2 -**

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub. 95 Cat. A/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: 1 interno: 12D scala: D;

2. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 209 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

#### **LOTTO 3 -**

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 212 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

#### **LOTTO 4 -**

1. Foglio 32 P.IIa 803 Sub 115 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: A;

#### **LOTTO 5 –**

1. Foglio 32 P.lla 803 Sub 120 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: A;  
**LOTTO 6-**

1. Foglio 32 P.lla 803 Sub 168 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: B;

#### **LOTTO 7 -**

1. Foglio 32 P.lla 803 Sub 173 1 C/6 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: C;

#### **LOTTO 8 -**

1. Foglio 32 P.lla 803 Sub 222 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

#### **LOTTO 9 -**

1. Foglio 32 P.lla 803 Sub 226 1 C/2 VIALE NAPOLI n. 29 n. 31 n. 33 piano: S1 scala: D;

\*\*\*\*\*

**Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, viene redatta la presente consulenza tecnica estimativa, relativa a parte del compendio immobiliare in capo alla società fallita, con esclusione dei beni oggetto di contenziosi in atto.**

**Per chiarezza espositiva si riportano qui di seguito il dettaglio di beni distinti per singolo Lotto al fine di rendere più agevole la vendita, preceduto dai dati riguardanti tutti i beni di cui al compendio immobiliare.**

\*\*\*\*\*

## **DATI GENERALI**

### **C. TITOLARITÀ**

Gli immobili, oggetto della presente relazione, risultano tutti intestati alla seguente società:

**“TERRA FELICE SRL con sede ad Alba Adriatica – CF 01492690670 per diritti di proprietà di 1/1”.**

### **D. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui le porzioni immobiliari, oggetto di valutazione, sono parte risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio a più livelli a destinazione residenziale
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: in ceramica per le abitazioni e in calcestruzzo rifinito tipo industriale per fondaci e garage.
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate
- Infissi esterni: infissi in alluminio
- Infissi interni porte in legno.
- Rivestimento bagno: ceramica e sanitari in vetrochina/ceramica

- Rivestimento cucina: ceramica
- Impianto elettrico, termico, idrico e climatizzazione: presenti, da verificarne il funzionamento ed eventualmente adeguare;
- Intero edificio di recente ristrutturato secondo i parametri bonus 110.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buona, zona periferica, tra la ferrovia e il lungomare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: limitata, vicinanza alla ferrovia e al mare;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: discreta;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Ottima, fabbricato non di recente ristrutturato con i benefici del bonus 110;
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione - residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso non residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Grado delle rifiniture: Normale
- Piano: IS (Locali garage e fondaci);
- Affaccio: Limitato per le unità abitative in quanto ubicate con affaccio al cortile interno del complesso (piscina);

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

## E. PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla società in fallimento per giusti titoli come nel dettaglio qui di seguito.

Da quanto riportato nelle visure catastali, il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione immobiliare riportato in Catasto fabbricati del **Comune di Tortoreto** al foglio 32 p.lla 803 sub. 109 e sub.206, risulta edificato sulla **p.lla 803 del foglio 32** del predetto Comune.

Le porzioni immobiliari oggetto di verifica sono censite al CF del Comune di Tortoreto al Foglio 32 p.lla 803 con i relativi subalterni **in ditta Terra Felice srl**.

Tale p.lla **803** al Catasto Fabbricari deriva dal Tipo Mappale del 22.05.2006 pratica TE0053598 con il quale la particella del catasto terreni n. **691** di mq. 4784 è passata all'urbano.

Tale appezzamento di terreno **p.lla n. 691** di **mq. 4784** è derivata dalla fusione di più p.lle quali:

-p.lla 691 di originarie mq. ...51  
-p.lla 686 di ..... mq. 2436  
-p.lla 692 di ..... mq. 4  
-p.lla 685 di .....mq. 2.363  
-p.lla 693 di .....mq. 20

Sommano mq. 4.784

- le p.lle 686-691 e 692 sono pervenute in proprietà alla **Soc. Terra Felice srl con sede in Pineto cod. fisc. 01492690670** con atto di compravendita Notaio Quartuccio Donatella rep. 37233/10461 del **22.12.2003** trascritto a Teramo il 31.12.2003 al n. 14268 reg. part. e al n. 21399 registro gener. dai Sig. Capanna Maria Gabriella nata a roma il 17.09.1955 CF CPN MGB 55P57 H501B e Capanna Alberto nato a Roma il 07.03.191 CF CPN LRT 81C07 H501K in base ai loro diritti di proprietà:
- le p.lle 685 e 693 sono pervenute in proprietà alla **Soc. Terra Felice srl con sede in Pineto cod. fisc. 01492690670** con atto di compravendita Notaio Quartuccio Donatella rep. 36033 del **02.03.2003** trascritto a Teramo il **28.05.2003** al n. 5599 reg. part. e al n. 8397 registro gener. dai Sig. Capanna Maria Gabriella nata a Roma il 17.09.1955 CF CPN MGB 55P57 H501B e Capanna Alberto nato a Roma il 07.03.1981 CF CPN LRT 81C07 H501K in base ai loro diritti di proprietà .
- Ai sigg. **Capanna Maria Gabriella e Capanna Alberto** i predetti beni erano pervenuti per successione per alcuni diritti dal de cuius Leombruni Maria deceduta il 23.12.2000 (repertorio n.88/303 Ufficio del registro di Giulianova trascritto il **31.07.2001** al n. 6466 reg. part. e al n. 9499 reg. gener) e per alcuni diritti dal de cuius Capanna Alberto (nato il 08.07.2010) di cui al testamento olografo pubblicato dal Notaio Alberto Ielo rep. 164366 del 21.11.1995 e trascritto il **19.12.1995** al n. 9357 reg. part. e al n. 14138 reg. gener. e relative accettazioni dell'eredità come da visure /note .

Ai fini della provenienza della proprietà fino allo stato attuale, va altresì precisato, che la Soc. **Terra Felice srl con sede in Pineto cod. fisc. 01492690670 con atto notaio Biagio Ciampini rep.237634/56014 del 30.11.2010 trascritto il 07.12.2010 al n. 11645 reg. part. e al n. 20175 reg. gener. ha trasferito la sede sociale in Alba Adriatica oltre a modifiche delle quote sociali .**

## F. TITOLI EDILIZI /SITUAZIONE EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Tortoreto.

L'intero complesso edilizio, è stato realizzato TOTALMENTE dalla **Soc. Terra Felice srl con sede in Pineto prima e successivamente con sede in Alba Adriatica**, in virtù di **convenzioni edilizie, con inizio tra i precedenti proprietari Sigg. Capanna Maria Gabriella, Carla e Alberto e il Comune di Tortoreto** perfezionate con atto Notaio Donatella Quartuccio di Pianella del 02.05.2003 rep.36032/9993 registrato e trascritto a Teramo il 28.05.2003 al n. 5597 di formalità e successivamente tra la soc. Terra Felice srl e il Comune di Tortoreto con atto notaio Biagio Ciampini rep. 220635 del 28.07.2006 trascritto il 02.08.2006 al n. 8758 reg. part. e al n. 14908 reg. gener **(convenzioni riguardanti oltre all'appezzamento di terreno foglio 32 p.lla 803 di proprietà di Terra felice srl anche altri appezzamenti di terreno di altre proprietà).**

La realizzazione dell'intero edificio sulla p.lla 803 è stata effettuata dalla Soc. Terra Felice srl in base al Permesso di costruire n. 61/2004 del 20.04.2004 e successiva variante permesso di costruire n. 122/2006 del 31.07.2006 e DIA del 03.12.2007 e reso agibile con provvedimento n. 25/09 del 27.05.2009, permesso di costruire n. 52/2018 del 11.09.2018 e SCIA agibilità 33/2019 del 07.05.2019, sanatoria copertura dei vani scala SCIA prot. 26760 del 01.10.2020 e verifica prot. 99/2020 archivio 71F del 20.01.2022, **CILA Superbonus pratica n.71/2022 del 27.01.2022 prot.3145 pec.**

**Gran parte delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sono state oggetto di vendita a privati direttamente dalla Soc. Terra Felice srl, mentre altre sono state acquisite dalla massa dei creditori a seguito delle procedure esecutive /concorsuali /fallimentari in capo alla Soc. Terra Felice srl.**

Fra le unità immobiliari, ancora in ditta alla **Soc. Terra Felice srl** figurano le porzioni immobiliari oggetto della presente consulenza come nel dettaglio precisato in premessa.

## G. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità:

### *Trascrizioni*

- **Regolamento di condominio**  
Trascritto a Teramo il 11.04.2008 al Reg. gen. 6372 - Reg. part. 3918  
Notaio dott. Biagio Ciampini rep. 227963 del 15.03.2008
- **Trasferimento sede sociale Terra Felice srl** - atto Notaio Biagio Ciampini rep. 237634/56014 del 30.11.2010 Trascritto a Teramo il 07.12.2010 Reg. gen. 20175 - Reg. part. 11645 da Pineto ad Alba Adriatica
- **Trascrizione atto esecutivo o cautelare –ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Teramo il 28.08.2014 Reg. gen. n. 10325 - Reg. part. n.7841

A favore di “Sciubba Arcangelo-Rosone DI Cosimo Antonietta”

Contro: “ Terra Felice srl”

**Su tutti i beni Lotti dal n. 1 al n.9.**

- **Decreto di ammissione concordato preventivo rep. 2/16 del 21.09.2016**  
Trascritto a Teramo il 20.10.2016 Reg. gen. n. 13526 - Reg. part. n. 9165  
A favore di Massa dei creditori  
Contro: “ Terra Felice srl”  
**Su tutti i beni Lotti dal n. 1 al n.9.**
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep. 11/2020 del 22.01.2020**  
Trascritto a Teramo il 22.10.2020 Reg. gen. n. 12871 - Reg. part. n. 9009  
A favore di Massa dei creditori  
Contro “ Terra Felice srl”  
**Su tutti i beni Lotti dal n. 1 al n.9.**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**  
Iscritto a Teramo il 01.07.2006 - Reg. part. 3.212  
A favore di “ BANCAPUGLIA SPA - San Severo –FG cod. fisc. 00148520711”  
Contro “Terra Felice srl  
Annotazione a Iscrizione –Restrizione dei beni Notaio Dott. Biagio Ciampini rep. 22575/48999 del 15.02.2008 trascritto il 16.04.2008 al n. 1362 reg. part. e al n. 6630 reg. gener. ( **su Tutti i beni Lotti dal n. 1 al n. 9**):  
Annotazione a Iscrizione –Frazionamento in quota - Notaio Dott. Biagio Ciampini rep. 22575/48999 del 15.02.2008 trascritto il 16.04.2008 al n. 1363 reg. part. e al n. 6631 reg. gener. ( **sul bene Lotto 2** con quota capitale di € 85.000,00 e totale € 170.000,00)
- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**  
Iscritto a Teramo il 07.10.2011 - Reg. part. n. 2594 e reg. gener. n. 14685  
Notaio dott. Biagio Ciampini rep. 240415/57763 del 06.10.2011  
A favore di “TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo SPA”  
Contro “Terra Felice srl”  
Totale: € 1.500.000,00 Capitale € 750.000,00 su vari beni  
**Annotazione frazionamento in quota** su vari beni oltre ai **Beni Lotto n.1 foglio 32 p.lle 803 sub. 16 e sub.177 ( Unità negoziale 2 )** capitale 107.000,00 Ipoteca € 214.000,00. Notaio dott. Biagio Ciampini rep. 240415/57763 del 06.10.2011 trascritto a Teramo il 03.11.2011 al n. 2754 reg. part. e al n. 15897 reg. gener.
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973**  
Iscritto a Teramo il 23.10.2014 Reg. gen. n. 12582 - Reg. part. n. 1460  
A favore di “Equitalia centro spa”  
Contro “Terra Felice srl”  
Capitale € 46.461,56 Totale € 92.923,12  
Sui Beni foglio 32 p.lla 803 sub. 209 (**Lotto 2**), sub. 3 (**Lotto 212**), sub. 168 (**Lotto 6**) e sub. 173 (**sub.7**).
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo Art. 77 del D.P.R. 602 del 1973**  
Iscritto a Teramo il 03.09.2015 Reg. gen. n. 11122 - Reg. part. n. 1530  
A favore di “Equitalia centro spa”  
Contro “Terra Felice srl”  
Capitale € 198.690,34 Totale € 397.380,68  
Su tutti i beni **Lotti dal n. 1 al n. 9.**
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**  
Iscritto a Teramo il 25.03.2016 Reg. gen. n. 4019 - Reg. part. n. 596

A favore di "Condominio Terra Felice"  
Contro "Terra Felice srl"  
Totale: € 60.000,00 Capitale € 49.646,66  
Su tutti i beni Lotti **dal n. 1 al n. 9.**

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

## **DATI PER SINGOLO LOTTO**

### **LOTTO 1**

**Unità abitativa al piano secondo costituita da ingresso/pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno una camera e balcone oltre ad un box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33

### **DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	32	803	16	1	A/2	2	2.5 vani	Totale 50 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 44 m <sup>2</sup>	219.49 €	2	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala A Interno 16A Piano 2

	32	803	177	1	C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale 18 m <sup>2</sup>	39,51 €	S1	
--	----	-----	-----	---	-----	---	-------------------	--------------------------	---------	----	--

Via Napoli n. 29-31-33 Scala C Piano S1

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

### **CONFINI**

La porzione Sub 16 (Piano secondo) confina catastalmente con:

- Nord ed ovest con spazi esterni condominiali

-Est con androne spazi condominiali sub. 232 – scala A

- Sud con altra unità abitativa sub. 49

Salvo altri se/o variati.

La porzione Sub 177 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con terrapieno

-Est con altro box sub. 178

- Sud con spazi di accesso condominiali sub. 238

-Ovest con altro box sub. 176

Salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA<sup>1</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35.60 mq	43.30 mq	1.00	35.60 mq	2.73 m	2
Balcone	19.20 mq		0.30	5.76 mq		2
Box garage	15.50 mq	18.30mq	0.50	7.75 mq	2.47 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49.10 mq</b>		

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è occupata in forza di titoli non opponibile e pertanto sarà reso libero a cura degli organi della procedura.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare abitativa in esame vi è necessità di provvedere alla acquisizione dell'Attestato di Prestazione redatto per la pratica "Bonus 110" per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

<sup>1</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

## LOTTO 2

**Unità abitativa al piano primo costituita da ingresso/pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno una camera e balcone oltre ad un box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

### DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	95	1	A/2	2	2.5 vani	Totale 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 45 m <sup>2</sup>	219.49 €	1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala D Interno 12D Piano 1

	32	803	209	1	C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale 14 m <sup>2</sup>	32,54 €	S1	
--	----	-----	-----	---	-----	---	-------------------	--------------------------	---------	----	--

Via Napoli n. 29-31-33 Scala D Piano S1

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

### CONFINI

---

La porzione Sub 95 (Piano primo) confina catastalmente con:

- Nord con androne spazi condominiali sub. 235- scala D
- Sud e Ovest con spazi esterni condominiali
- Est in parte con altra unità abitativa sub. 94 e in parte con spazi esterni condominiali

Salvo altri se/o variati.

La porzione Sub 209 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con terrapieno
- Est con altro box sub. 210
- Sud con spazi di accesso condominiali sub. 238
- Ovest con altro box sub. 208

Salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA<sup>2</sup>

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36.30 mq	43.60 mq	1.00	36.30 mq	2.70 m	1
Balcone	19.50 mq		0.30	5.85 mq		1
Box garage	12.80 mq	15.50 mq	0.50	6.40 mq	3.05 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48.55 mq</b>		

---

<sup>2</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare abitativa in esame vi è necessità di provvedere alla acquisizione dell'Attestato di Prestazione redatto per la pratica "Bonus 110" per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

## **LOTTO 3**

**Unità immobiliare costituita da box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	212	1	C/6	2	12,00 mq	Totale 12 mq	27.89 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala D Piano S1

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

## CONFINI

---

La porzione Sub 212 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con spazi di accesso condominiali sub. 238
- Est con altro box sub. 125
- Sud con terrapieno

-Ovest con altro box sub. 213

Salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA<sup>3</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	11.30 mq	13.80 mq	0.50	5.65 mq	3.00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5.65 mq</b>		

### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

## LOTTO 4

**Unità immobiliare costituita da box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	115	1	C/6	2	15,00 mq	Totale 16 mq	34.86 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala A Piano S1

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

### CONFINI

La porzione Sub 115 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con altro box sub. 116

<sup>3</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

- Est con spazi di accesso condominiali sub. 238
  - Sud con altro box sub. 114
  - Ovest con terrapieno
- Salvo altri se/o variati.

#### CONSISTENZA<sup>4</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	13.60 mq	16.60 mq	0.50	6.80 mq	3.07 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6.80 mq</b>		

#### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

## LOTTO 5

**Unità immobiliare costituita da box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	120	1	C/6	2	16,00 mq	Totale 17 mq	37.18 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala A Piano S1

#### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

#### CONFINI

<sup>4</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

La porzione Sub 120 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con spazi di accesso condominiali sub. 238
- Est con altro box sub.119
- Sud con terrapieno
- Ovest con altro box sub. 121

Salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA<sup>5</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	15.00 mq	17.80 mq	0.50	7.50 mq	3.03 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7.50 mq</b>		

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

## **LOTTO 6**

**Unità immobiliare costituita da box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	168	1	C/6	2	15,00 mq	Totale 16 mq	34.86 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala B Piano S1

### *Corrispondenza catastale*

<sup>5</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

## CONFINI

La porzione Sub 168 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con altro box sub.167
- Est con terrapieno
- Sud con altro box sub. 169
- Ovest con spazi di accesso condominiali sub. 238

Salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA<sup>6</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	14.16 mq	15.90 mq	0.50	7.10 mq	3.08 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7.10 mq</b>		

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

## **LOTTO 7**

**Unità immobiliare costituita da box garage al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	173	1	C/6	2	18,00 mq	Totale 19 mq	41.83 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala C Piano S1

**Corrispondenza catastale**

<sup>6</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

#### CONFINI

La porzione Sub 173 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con altro box sub.171
- Est con altro box sub.174
- Sud con spazi di accesso condominiali sub. 238
- Ovest con altro box sub. 172

Salvo altri se/o variati.

#### CONSISTENZA<sup>7</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box garage	16.70 mq	19.00 mq	0.50	8.35 mq	3.07 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8.35 mq</b>		

#### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

### **LOTTO 8**

**Unità immobiliare costituita da cantina al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	222	1	C/2	1	9,00 mq	Totale 10 mq	19.52 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala D Piano S1

***Corrispondenza catastale***

<sup>7</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

#### CONFINI

La porzione Sub 222 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con box sub.221
- Est con terrapieno
- Sud con box sub. 223
- Ovest con spazi di accesso condominiali sub. 238

Salvo altri se/o variati.

#### CONSISTENZA<sup>8</sup>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	8.60 mq	10.40 mq	0.30	2.60 mq	3.08 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2.60 mq</b>		

#### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

## **LOTTO 9**

**Unità immobiliare costituita da cantina al piano interrato, oltre ai beni comuni condominiali**

Ubicato a Tortoreto (TE) – Viale Via Napoli n. 29-31-33.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	803	226	1	C/2	1	12,00 mq	Totale 13 mq	26.03 €	S1	

Via Napoli n. 29-31-33 Scala D Piano S1

***Corrispondenza catastale***

<sup>8</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale nonché all'estratto di mappa.

## CONFINI

---

La porzione Sub 226 (Piano interrato) confina catastalmente con:

- Nord con box sub.227
- Est con spazi di accesso condominiali sub. 238
- Sud con box sub. 170
- Ovest con terrapieno

Salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA<sup>9</sup>

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Rapporto Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	11.07 mq	13.00 mq	0.30	3.30 mq	3.10 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3.30 mq</b>		

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di recente ristrutturazione (BONUS 110) si presenta in condizioni di manutenzione ottimi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Allo stato attuale la porzione immobiliare è libera.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto è stato possibile accertare, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione. Titoli edilizi come da dati generali per l'intero complesso edilizio di cui le unità del presente lotto fanno parte.

## 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

---

<sup>9</sup> Superfici ed Altezze da dati catastali, oltre a rettifiche derivanti da riscontri in sede di sopralluogo.

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 reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

## VALUTAZIONI

### COMPARABILI

Esiti Vendite Giudiziarie	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Torino 40	Via Torino 40	Via Torino 40
Tipologia	Appartamento con Garage	Appartamento con Garage	Appartamento con Garage
Prezzo di Vendita	€ 81.000,00	€ 84.000,00	€ 72.000,00
Piano	Terra	1	4
Superficie	71 mq	65 mq	48 mq
Prezzo Unitario	€/mq 1.140	€/mq 1.292	€/mq 1.500
Prezzo Medio Unitario	<b>1.310 €/mq</b>	Derivante esiti vendite giudiziarie	

Si assume un prezzo medio di stima pari ad € 1.5000,00 €/mq in considerazione dell'attuale fase del mercato ed in considerazione della recente ristrutturazione (Bonus 110).

\*\*\*\*\*

I lotti oggetto di stima sono i seguenti, per diritti di 1/1 di piena proprietà:

### LOTTO 1 -

**Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 803 Sub 16 Cat A/2**  
**Foglio 32 Particella 803 Sub 177 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 1 – Appartamento con Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 2-1S	49.10 mq	1.500,00 €/mq	€ 73.650,00	100,00%	€ 73.650,00
				Valore di stima:	€ 73.650,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 62.600,00

**LOTTO 2 -****Catasto FABBRICATI –****Foglio 32 Particella 803 Sub 95 Cat A/2****Foglio 32 Particella 803 Sub 209 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 2 – Appartamento con Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1-1S	48.55 mq	1.500,00 €/mq	€ 72.825,00	100,00%	€ 72.825,00
Valore di stima:					€ 72.825,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 61.900,00

**LOTTO 3 -****Catasto FABBRICATI –****Foglio 32 Particella 803 Sub 212 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 3 – Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	5.65mq	1.500,00 €/mq	€ 8.475,00	100,00%	€ 8.475,00
Valore di stima:					€ 8.475,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 7.200,00

**LOTTO 4 -****Catasto FABBRICATI –****Foglio 32 Particella 803 Sub 115 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 4 – Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	6.80 mq	1.500,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00%	€ 10.200,00
Valore di stima:					€ 10.200,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 8.700,00

**LOTTO 5 -****Catasto FABBRICATI –****Foglio 32 Particella 803 Sub 120 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 5 – Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	7.50 mq	1.500,00 €/mq	€ 11.250,00	100,00%	€ 11.250,00
Valore di stima:					€ 11.250,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 9.500,00

## LOTTO 6 -

**Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 803 Sub 168 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 6 –Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	7.10 mq	1.500,00 €/mq	€ 10.650,00	100,00%	€ 10.650,00
Valore di stima:					€ 10.650,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 9.000,00

## LOTTO 7 -

**Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 803 Sub 173 Cat C/6**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 7 –Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	8.35 mq	1.500,00 €/mq	€ 12.525,00	100,00%	€ 12.525,00
Valore di stima:					€ 12.525,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 10.600,00

## LOTTO 8 -

**Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 803 Sub 222 Cat C/2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 8 –Fondaco</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	2.60 mq	1.500,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 3.900,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 3.300,00

**LOTTO 9 -****Catasto FABBRICATI – Foglio 32 Particella 803 Sub 226 Cat C/2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 9 –Fondaco</b> ubicato a Tortoreto (TE) - Via Napoli 29-31-33, piano 1S	3.30 mq	1.500,00 €/mq	€ 4.950,00	100,00%	€ 4.950,00
Valore di stima:					€ 4.950,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima: € 4.200,00

**RIEPILOGO VALUTAZIONI**

Identificativo corpo	Valutazione
<b>Lotto N° 1 – Appartamento con Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli n. 29-31-33, piano 2-1S - scala A (sub.16) e scala C (sub. 177)	€ 62.600,00
<b>Lotto N° 2 – Appartamento con Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1-1S - scala D (sub.95-209)	€ 61.900,00
<b>Lotto N° 3 – Box Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S - scala D (sub.212)	€ 7.200,00
<b>Lotto N° 4 – Box Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S - scala A (sub.115)	€ 8.700,00
<b>Lotto N° 5 – Box Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S - scala A (sub.120)	€ 9.500,00
<b>Lotto N° 6 – Box Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S - scala B (sub.168)	€ 9.000,00
<b>Lotto N° 7 – Box Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S - scala C (sub.173)	€ 10.600,00
<b>Lotto N° 8 – Fondaco/Cantina</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S - scala D (sub.222)	€ 3.300,00
<b>Lotto N° 9 – Box Garage</b> ubicato a Tortoreto (TE) – Via Napoli 29-31-33, piano 1S- scala D (sub.226)	€ 4.200,00

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

Teramo, li 07.03.2024

Il Coadiutore Tecnico  
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



## ELENCO ALLEGATI

---

### **DATI GENERALI INTERO COMPLESSO EDILIZIO**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare per tutti i Lotti

#### **B. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

- Individuazione planimetrica dei Lotti

#### **C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE**

- Titoli edilizi e Grafici per tutti i Lotti.

#### **D. - ISPEZIONI IPOTECARIE E PROVENIENZA**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note per tutti i Lotti.

### **DATI PER LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9**

#### **A- INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

#### **B- DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

#### **C- ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**