
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***

Curatore Fallimentare:
Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 4

LOTTO N. 11



SOMMARIO

INCARICO	3
BENI IN PROCEDURA	3
BENI OGGETTO DI STIMA	4
LOTTO N. 11.....	5
TITOLARITÀ	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	5
TITOLI EDILIZI	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
CONFINI.....	7
CONSISTENZA	7
CRONISTORIA DATI CATASTALI	7
DATI CATASTALI.....	9
STATO CONSERVATIVO.....	9
PARTI COMUNI	9
STATO DI OCCUPAZIONE	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE	11
LOTTO N. 11.....	11
RIEPILOGO VALUTAZIONI	11

INCARICO

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

BENI IN PROCEDURA

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

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

Catasto FABBRICATI

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

Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 361 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 28 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 29 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 702 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 1 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 3 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1

Catasto TERRENI Comune di Roseto degli Abruzzi

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

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

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

BENI OGGETTO DI STIMA

Al fine di rendere più commerciale l'alienazione dei beni sopracitati gli stessi vengono divisi e/o raggruppati in vari lotti, nello specifico oggetto della presente relazione, vengono stimati i seguenti beni, siti in **Roseto Degli Abruzzi**, ed individuati come lotto n. 11 come segue:

LOTTO N. 11 - Posto auto esterno/pergola ubicato in Via Specula Regia - Montepagano
Via Colle Della Corte n. 23 NCEU al foglio 38 p.lla 702 sub. 4;

LOTTO N. 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N. 11 - Posto auto esterno/pergola ubicato in Via Specula Regia - Montepagano
Via Colle Della Corte n. 23 NCEU al foglio 38 p.lla 702 sub. 4.

TITOLARITÀ

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

PROVENIENZE VENTENNALI

L'area sulla quale insiste la tettoia è pervenuta alla società in fallimento per averla realizzata su appezzamento di Terreno acquistato in virtù dei seguenti titoli:

- Atto Notaio De Galitiis rep. 84746 del 20 febbraio 2006 da
*****che l'aveva acquistato dalla signora
*****Notaio Giovanni di Gianvito rep. 156490 del
22/02/1988 (per quanto attiene le particelle 32, 697 e 699);
- Atto Notaio Di Gianvito rep. 184161 del 02/03/1992 registrato il 23/03/1992 da
*****che l'aveva acquistato dalla signora
*****Notaio Giovanni di Gianvito rep. 154690 del 22/02/1988 (per
quanto attiene la particella 700).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 08/09/2016 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 11773
Pubblico ufficiale *****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: *****

Contro: *****

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 3237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 52/2022 del 27/12/2022
Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa Di Fallimento
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 540 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 545 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 547 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 848 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 853 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 858 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 864 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 873 del 09/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 1053 del 26/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TITOLI EDILIZI

Per quanto è stato possibile accertare sull'area di cui fa parte il posto auto/pergola è stato realizzato un fabbricato costruito nella sua vecchia consistenza in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente demolito e ricostruito in virtù e conformità al permesso di costruire n. 20 del 26 gennaio 2006, con contestuale riattivazione della concessione edilizia n. 262/2002; permesso di costruire in variante n. 160 del 30 giugno 2006, tutti rilasciati del Comune di Roseto degli Abruzzi; che per opere edilizie in variante al citato permesso di costruire n. 160 del 30 giugno 2006, è stata presentata al Comune di Roseto degli Abruzzi D.I.A. protocollo n. 5305 del 2 marzo 2007, in relazione alla quale il predetto Comune non ha dato risposta nei termini previsti dal nuovo Testo Unico sull'edilizia dichiarando, altresì, che sull'immobile in oggetto non sussistono vincoli di cui al citato Testo Unico e che successivamente alla sua realizzazione lo stesso non ha subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni e che l'area annessa di pertinenza del suddetto immobile ha una superficie inferiore a mq. 5.000.

Inoltre il Comune di Roseto degli Abruzzi ha rilasciato autorizzazione di agibilità n. 67/07 del 10 luglio 2007.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tettoia insistente sul posto auto per quanto è stato possibile accertare risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio e in base alle caratteristiche costruttive con struttura in legno si presenta in pessime condizioni manutentive e di stabilità.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

CONFINI

Il posto auto esterno confina a nord con bcnc a nord e sud, spazi comuni e con area pertinenziale di altra unità immobiliare ad ovest (sub 9) e con la particella 698 ad est, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto esterno/pergola	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	- m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/2007 al 11/10/2007	***** ***** – Piena Proprietà' 1/1	Foglio 38 part. 702 sub 4 cat C/6 cl. 1 cons. 40mq Rendita € 53,17
Dal 11/10/2007 al 09/11/2015	***** *****_ Proprietà 1/1	Foglio 38 part. 702 sub. 4 cat. C/6 cl. 1 cons. 40 m ² sup. catast. Totale: 40 m ² Euro 53,71

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	38	702	4	2	C/6	1	40 mq	Totale: 40mq	€ 53,71	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 discreto stato di conservazione fatta eccezione della pergola in legno che risulta in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale per quanto riguarda l'area di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è interessato da titoli edilizi.

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. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N. 11	40,00mq	100,00€	4.000,00€	100,00%	4.000,00€
Valore di stima in cifra tonda:					4.000,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 3.200,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 11 – Posto auto scoperto con pergola	€ 4.000,00	€ 3.200,00

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

Teramo, li 27/12/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B. ISPEZIONI IPOTECARIE **Elenco Trascrizioni, Iscrizioni.**

C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fallimenti e
ASTE