

# TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

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

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

**Società \*\*\*\*\***

Sede **ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)**

Codice fiscale \*\*\*\*\*

Curatore Fallimentare:

Avv. Caterina Crescenzo

**CONSULENZA N. 1**

## LOTTO N. 1



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	2
<b>BENI IN PROCEDURA</b> .....	3
<b>beni oggetto di stima</b> .....	3
<b>Titolarità</b> .....	3
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	3
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	4
<b>TITOLI EDILIZI</b> .....	6
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	6
<b>LOTTO N. 1</b> .....	6
<b>Confini</b> .....	7
<b>Consistenza</b> .....	7
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	7
<b>Dati Catastali</b> .....	7
<b>Stato conservativo</b> .....	8
<b>Parti Comuni</b> .....	8
<b>Stato di occupazione</b> .....	8
<b>Regolarità edilizia</b> .....	8
<b>METODO DI Stima</b> .....	8
<b>valutazione</b> .....	10
<b>Lotto n. 1</b> .....	10
<b>RIEPILOGO VALUTAZIONI</b> .....	10

## 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 47 p.lla 1405 sub. 2 cat. A/2 - Nuda Prop.**

**Foglio 34 p.lla 1405 sub. 36 cat. C/6 - 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. 1 come segue:

**LOTTO 1 - Appartamento con garage** ubicati in Via Lombardia n. 10 - Int. 1 piano primo  
Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera bagno ripostiglio e balcone, e  
garage al piano seminterrato

riportati al NCEU foglio 47 p.lla 1405 sub. 2 cat. A/2;

NCEU foglio 47 p.lla 1405 sub. 36 cat. C/6

## TITOLARITÀ

---

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

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

Diritti posti in vendita:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento (catastalmente ancora nuda proprietà ma l'usufrutto è cessato a settembre 2024);

Piena proprietà per la quota di 1/1 su garage.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

I beni sono pervenuti alla società in fallimento per giusti titoli e precisamente: con atto rep. 31901 del 02/08/2008 Notaio De Rosa Teresa trascritto al n. 9044.2/2006 trasformazione di società per incorporazione da \*\*\*\*\*:

Alla \*\*\*\*\*]l'area su cui insiste l'intero edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione è pervenuta in proprietà con atto del 30/07/1975 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 449 - UR Sede TERAMO (TE) Registrazione Volume 10 n. 437 registrato in data 19/08/1975 dalla precedente proprietaria \*\*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo servizio di pubblicità Immobiliare aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ISCRIZIONE del 27/12/2012 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 17629 Repertorio 7147/5081 del 21/12/2012

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

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 - Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità 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 12/06/2013 - Registro Particolare 934 Registro Generale 7787

Pubblico ufficiale Corte Di Appello Di L'Aquila Repertorio 1161 del 17/05/2011

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza Di Condanna

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1647 del 09/08/2016

2. Annotazione n. 1918 del 04/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2166 del 06/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2169 del 06/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 258 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 38.702,72 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 2.100,00 Spese € 4.192,28 Totale € 45.000,00

A favore: \*\*\*\*\*

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)

Capitale € 38.702,72 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 2.100,00 Spese € 4.192,28 Totale € 45.000,00

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)

- TRASCRIZIONE del 26/09/2023 - Registro Particolare 11201 Registro Generale 15409  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE TERAMO Repertorio 131 del 25/07/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 849 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 854 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 865 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

## TITOLI EDILIZI

---

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

- permesso di costruzione già denominato nulla osta del 12 aprile 1976, prot. n. 92/76;
- concessioni edilizie n. 53/77 e n. 54/77 del 25 Maggio 1977;
- concessione edilizia in variante n. 111/77 del 30 settembre 1977 tutti rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi;

l'immobile è provvisto di certificato di abitabilità rilasciato da suddetto comune in data 24 gennaio 1978 pratica n. 263.

Sussistono lievi modifiche tra l'assentito e lo stato dei luoghi con particolare riferimento alla diversa dimensione del balcone su lato nord così come si evince dal raffronto fra l'elaborato grafico stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## 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.

Esposizione: Nord, Ovest

Altezza interna utile delle unità ad uso abitativo 2,70 mt

Str. verticali: cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero c.a.

Copertura: a falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Mentre le unità immobiliari presentano le seguenti caratteristiche/rifiniture:

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica per i bagni mentre in marmo per tutti gli altri locali;

Infissi esterni: finestre in legno parzialmente deteriorate e nuove tapparelle.

Infissi interni: porte tamburate

Scale: in c.a. con rivestimento in marmo

Caldaia assente

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto sottotraccia a 220 V completo di termosifoni.

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte

Garage con serranda basculante in lamiera, pavimento in gres, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

## LOTTO N. 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**LOTTO N°1 Appartamento al piano primo con garage al piano seminterrato**

## CONFINI

L'appartamento confina a nord con il sub 49 (BCNC vano ascensore di collegamento); a sud con il sub n. 3; ad est con il sub 31 (BCNC corridoio e vano scale);  
il garage confina a nord con i sub 37 e 38; ovest con il sub 56; a sud con i sub 20,21,42 e 53; ad est con i sub 31 e 3, salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	65,76 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,71 m	1
balconi	24,68 mq	24,68 mq	0,3	7,40 mq	2,71 m	1
garage	61,30 mq	66,00 mq	0,5	33,00 mq	2,44 m	S1
Totale superficie convenzionale:				121,40		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2006 al 23/09/2014	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Piena Proprieta' 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub 2 cat A/2 cl. 2 cons. vani 5 Sup. Catast. Totale. 87 mq Rendita € 413,17
Dal 23/09/2014 ad oggi	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Nuda Proprieta' 1/1 ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. 01535130692 - Usufrutto 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub 2 cat A/2 cl. 2 cons. vani 5 Sup. Catast. Totale. 87 mq Rendita € 413,17
Dal 21/03/1988 al 31/08/1990	***** E ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Proprieta' 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub 10 cat C/2 cl. 2 cons. 221 m <sup>2</sup> Rendita L. 1.922.700
Dal 31/08/1990 al 24/08/1991	***** E ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Proprieta' 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub 18 cat C/6 cl. 1 cons. 122 m <sup>2</sup> Rendita L. 683
Dal 24/08/1991 al 21/12/2005	***** E ***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Proprieta' 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub 19 cat C/6 cl. 1 cons. 111 m <sup>2</sup> Rendita L. 621
Dal 21/12/2005 al 02/08/2006	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Proprieta' 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub 23 cat C/6 cl. 1 cons. 82 m <sup>2</sup> Rendita € 241,39
Dal 02/08/2006 al 25/09/2007	***** sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** - Proprieta' 1/1	Foglio 47 part. 1405 sub. 36 cat. C/6 cl. 2 cons. 59 m <sup>2</sup> sup. catast. Totale: 59 m <sup>2</sup> Euro 204,16

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

## 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	47	1405	2	1	A/2	2	5 vani	Totale : 87mq	€ 413,17	1	

U	47	1405	36	1	C/6	2	59 mq	Totale: 59 mq	€ 204,16	S1	
---	----	------	----	---	-----	---	-------	---------------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale mentre in merito ai dati riportati nella nota di trascrizione della sentenza risulta ancora come nuda proprietà in merito al sub 2 ma di fatto l'usufrutto è cessato a settembre 2024 pertanto è da aggiornare la nota di trascrizione.

### **STATO CONSERVATIVO**

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

### **PARTI COMUNI**

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

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta totalmente conforme ai titoli edilizi rilasciati con particolare riferimento alla consistenza del balcone sul lato nord, oltre a modeste difformità modifiche interne e porte/finestre.

### **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. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 1	121,40mq	950,00€	115.300,00€	100,00%	115.300,00€
Valore di stima in cifra tonda:					115.300,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 86.000,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 1 appartamento al piano primo con garage al piano 1S	€ 112.000,00	€ 84.000,00

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

Teramo, li 27/12/2024

Il Coadiutore Tecnico  
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

Collegio Professionale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Teramo  
N. 059  
Osvaldo Reginelli

**A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

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

**C. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**D. ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

