

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



LOTTI n. 30-31-32 e 33 - Trattasi di **quattro garage**, di proprietà della soc. XXXXXXXXXXXXXXX e attualmente in **possesso** dei signori: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX (particella 390 catastalmente individuato con il sub. 3), XXXXXXXXXXXXXXX(particella 390 catastalmente individuato con il sub. 1), XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX (particella 390 catastalmente individuato con il sub. 2), XXXXXXXXXXXXXXX(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.lla 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 XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nonché contro Ferrovie Dello Stato S.P.A. e XXXXXXXXXXXXXXX, l'intera particella, attuale 390 con i sub. 1-2-3 e 4, risulta essere di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXX 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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				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	

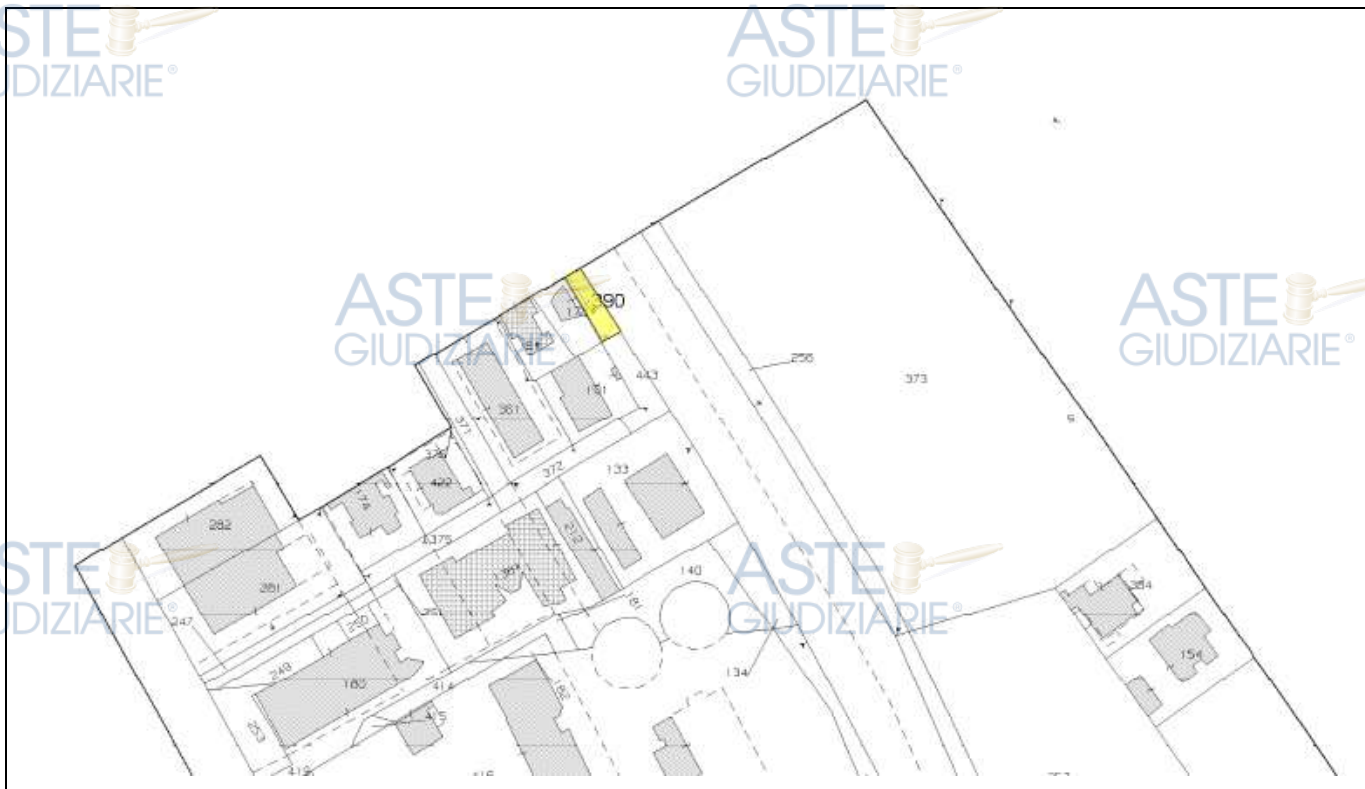
Pertanto, lo scrivente ritiene che possa essere intrapresa una trattativa con gli attuali possessori al fine di definire l'annosa vicenda a titolo transattivo.

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.

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.

An aerial satellite view of a coastal town, identified as Roseto degli Schiavi by the map labels. The map shows a mix of residential buildings, some with red-tiled roofs, and commercial areas. A prominent railway track runs diagonally from the top center towards the bottom right. To the right of the tracks is a sandy beach and the sea. Several locations are marked with colored circular icons and text labels: blue icons for 'Wine Vides Roseto' and 'Eucorpi'; orange icons for 'Replay' and 'Amici di Piazza Badessa Pizzini'; green icons for 'Santivendoli' and 'Stella Auto'; pink icons for 'Riviera del Mare' and 'Roseto Regal Alvezzi'. A red circle is drawn around a cluster of buildings situated between the railway tracks and the coastline. The background has a light beige tint, and there are faint watermarks of the word 'ASTE' across the image.

ASTE GIUDIZIARIE®



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				Quinta Classe	DATI CLASSAMENTO		Raddio		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part		Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	55	390		-	ENTE URBANO	ha sre ca 01 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

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)	(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 TRIGNO Interno 1 Piano T											
Notifica	[redacted] Partita [redacted] Mod.58											
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)	(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 TRIGNO Interno 2 Piano T											
Notifica	[redacted] Partita [redacted] Mod.58											
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)	(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 TRIGNO Interno 3 Piano T											
Notifica	[redacted] Partita [redacted] Mod.58											
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

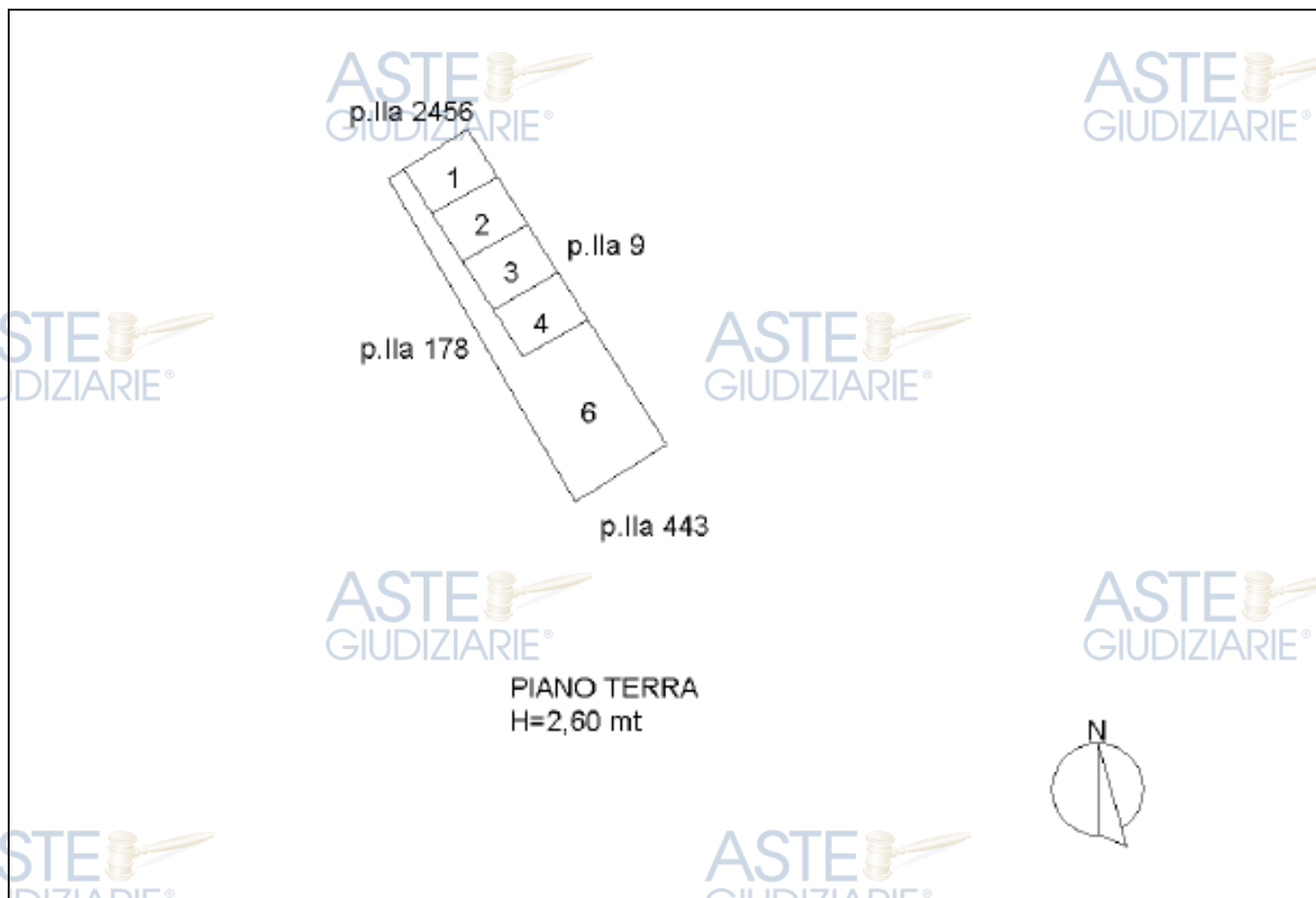
1	[redacted] de in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	(1) Proprietà 1000/1000
---	--	-------------------------

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	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1		55	390	4	1		C/6	2	10 m²	Totale: 11 m²	Euro 34,60		
Indirizzo			VIA TRUGNO Intorno 4 Piano T										
Notifica							Fertilità		Mod.58				
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

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

Stralci di visure catastali



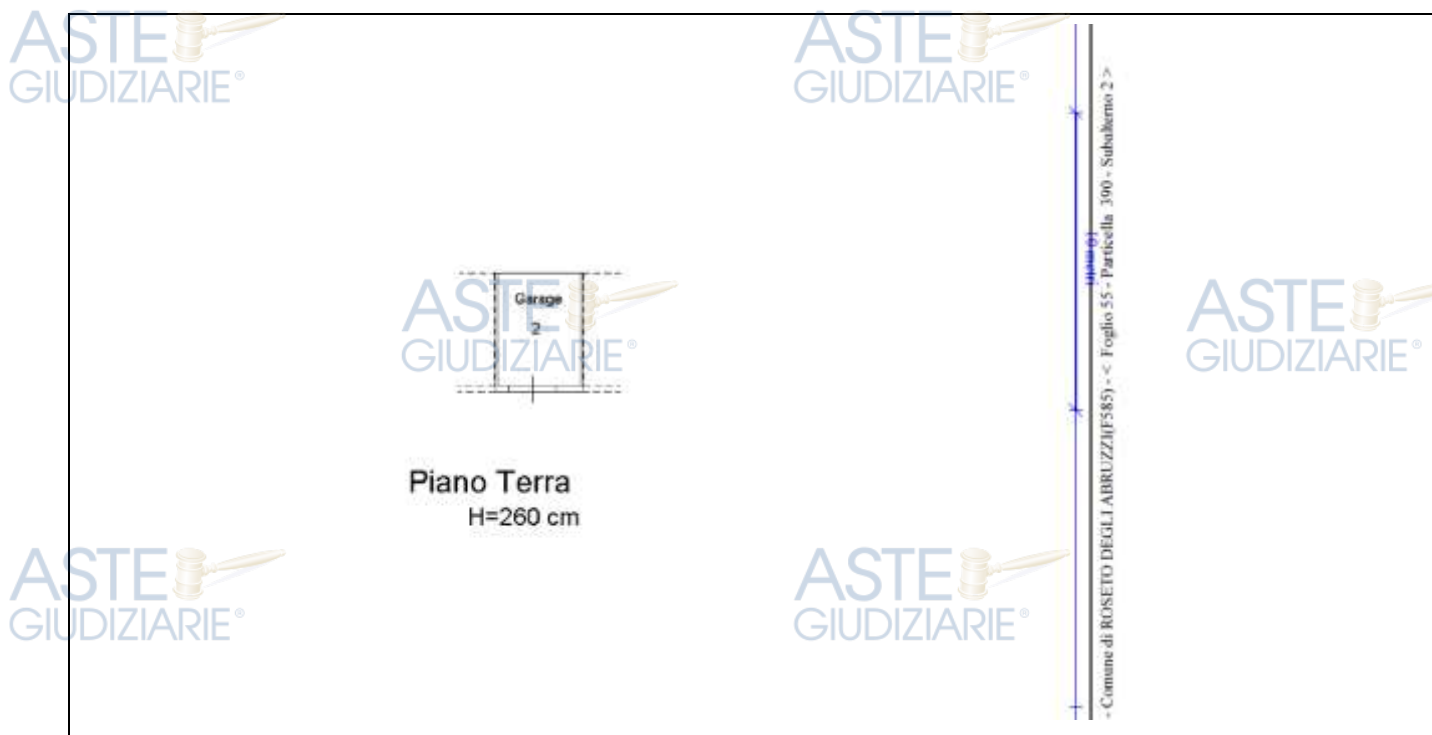
Stralcio elaborato planimetrico

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

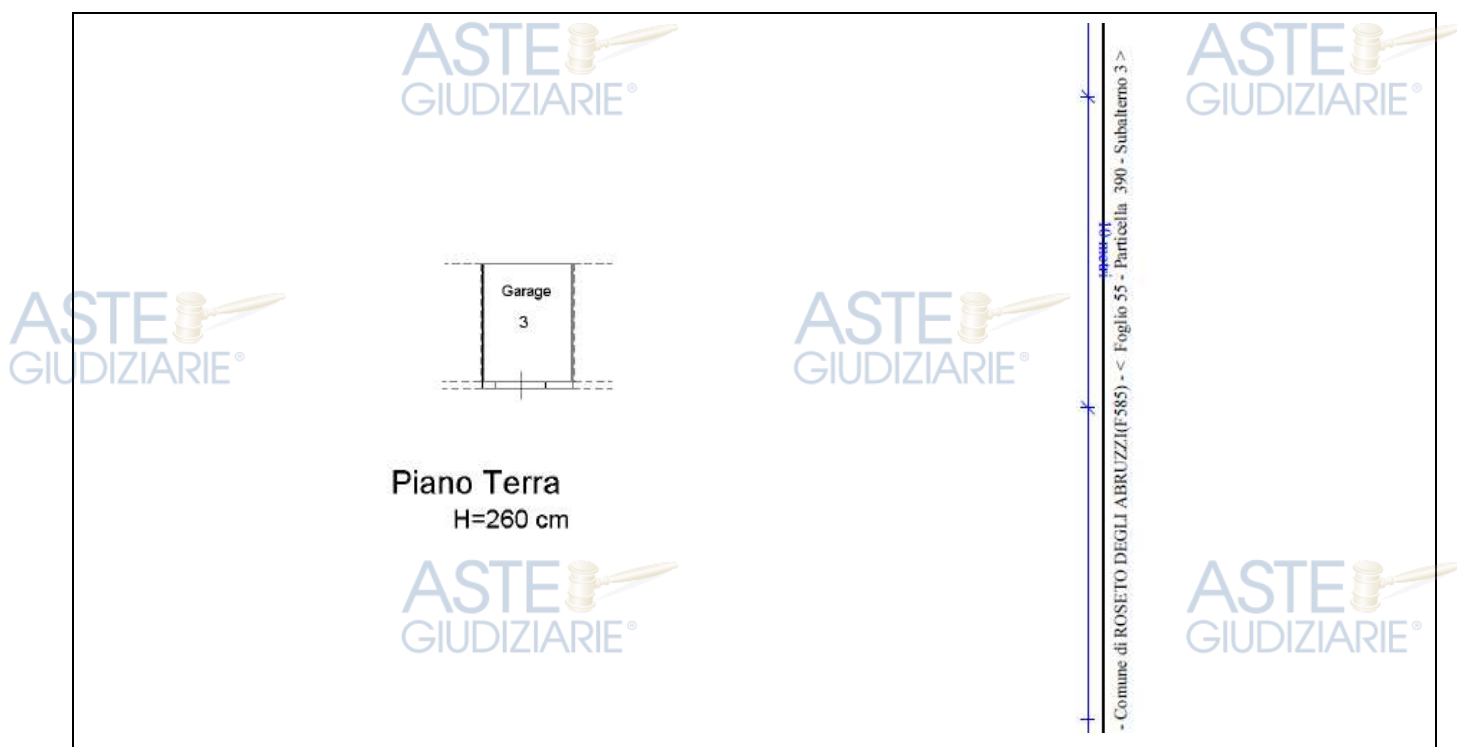
Elenco Subalterni

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)		

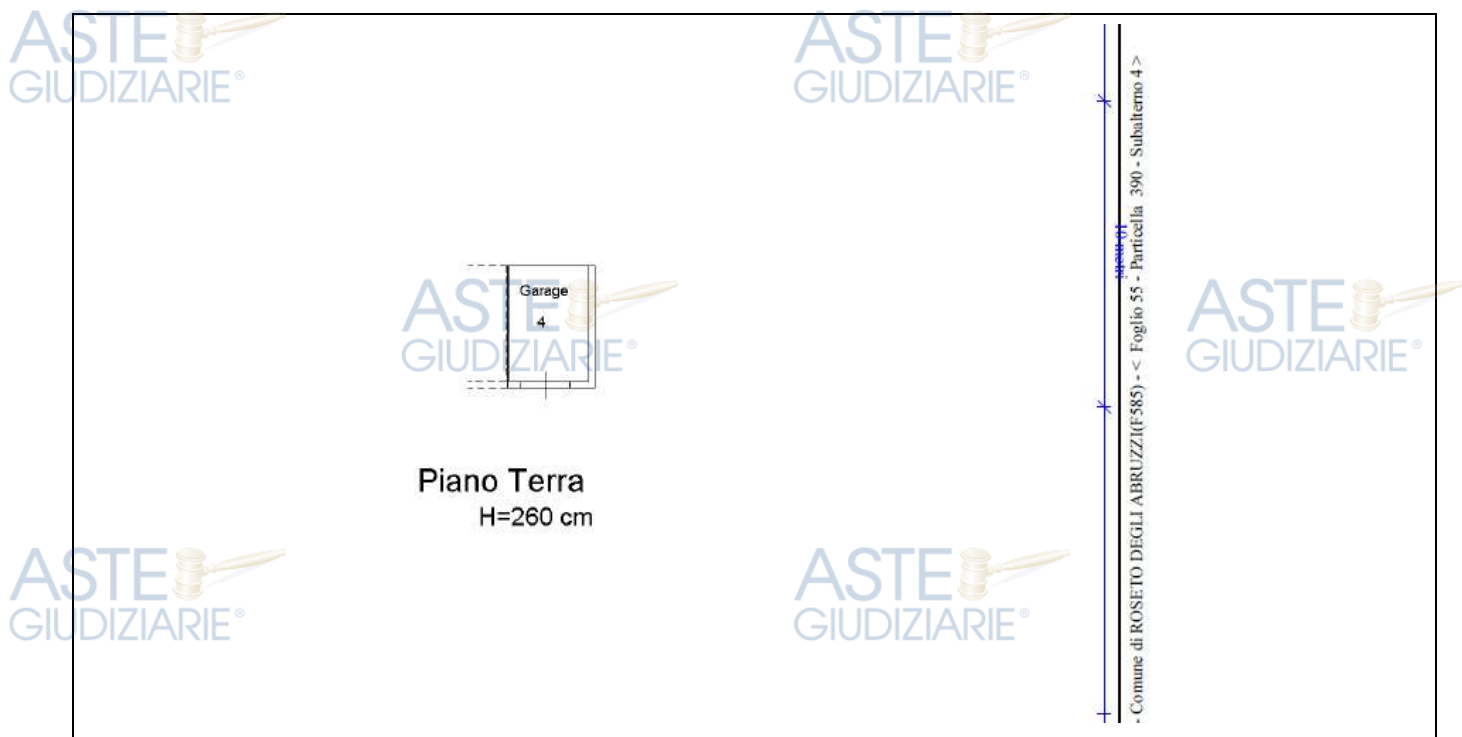
Stralcio elenco subalterni*Planimetria foglio 55 p.lla 390 sub 1*



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

