

TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®
UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Società XXXXXXXXXXXXX

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Curatore Fallimentare:

Avv. Caterina Crescenzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA N. 10

LOTTO N. 28

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO n. 28 – Trattasi di un aree di accesso, al piano seminterrato, terra e primo, situate sul Lungomare Roma di Roseto degli Abruzzi- con ingresso da via Grotta Ferrata n. 17, di proprietà della soc.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXX per il diritto reale di proprietà per la quota di 500/1000

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	34	1016	73	1	F/4	2				S1-T-1	
U	34	1016	74	1	F/4	2				T-1	

Descrizione

Tali beni costituiscono l'accesso dal marciapiede al fabbricato attraverso due distinti portoncini ed all'interno due distinte rampe scale, di cui una di collegamento dal piano terra al piano primo (particella 1016 sub. 74) e l'altra dal piano terra al piano seminterrato (particella 1016 sub. 73).

In buona sostanza entrambi i sub.74 e 73 servono solo ed esclusivamente all'accesso al piano primo e seminterrato senza i quali tali porzioni immobiliari non potrebbero essere fruite.

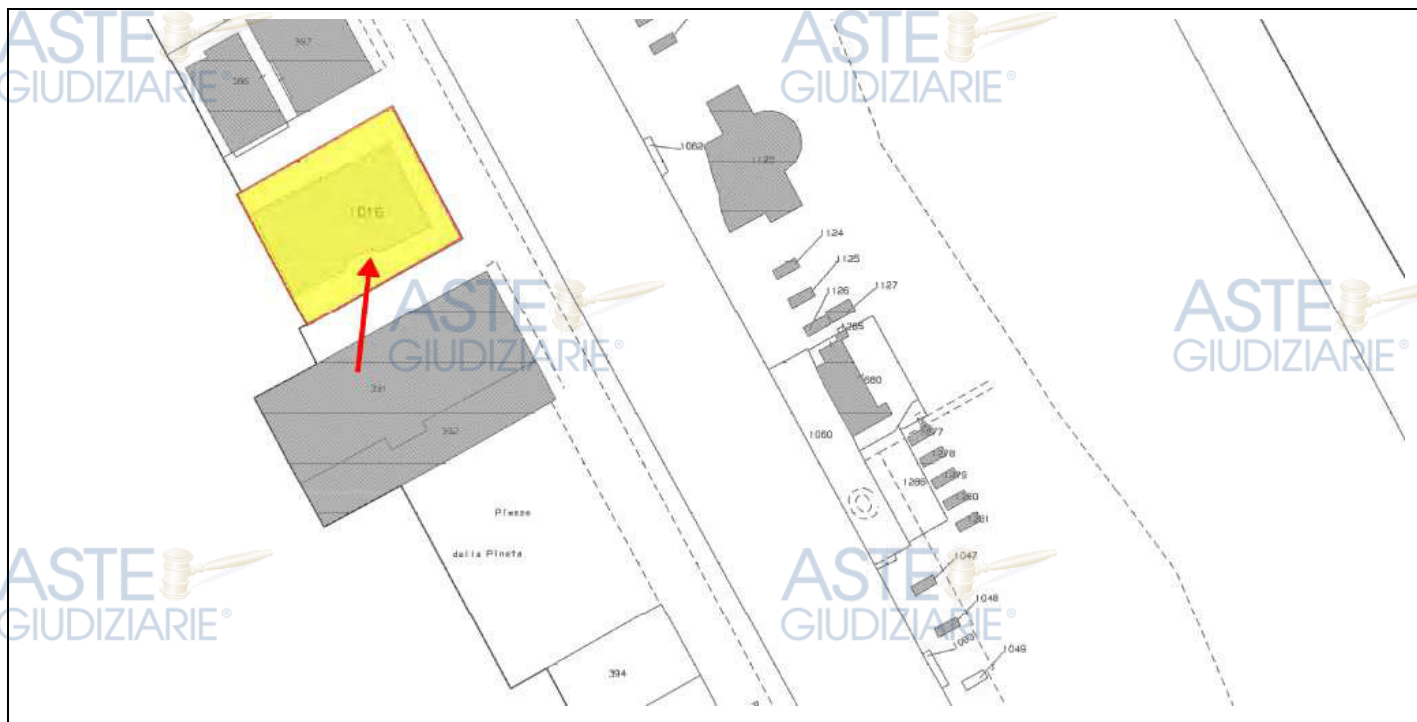
Pertanto lo scrivente ritiene che tali beni sub. 73 e sub. 74 possano essere oggetto di vendita esclusivamente ai proprietari delle unità immobiliari al piano primo e seminterrato.

Ai fini valutativi, per le caratteristiche evidenziate e di interesse esclusivo ai proprietari di cui sopra, si ritiene che il valore possa essere determinato forfettariamente nella misura di € 1.500,00 c.u. e pertanto per complessive € 3.000,00 oltre oneri, spese di trasferimento e cancellazione gravami.

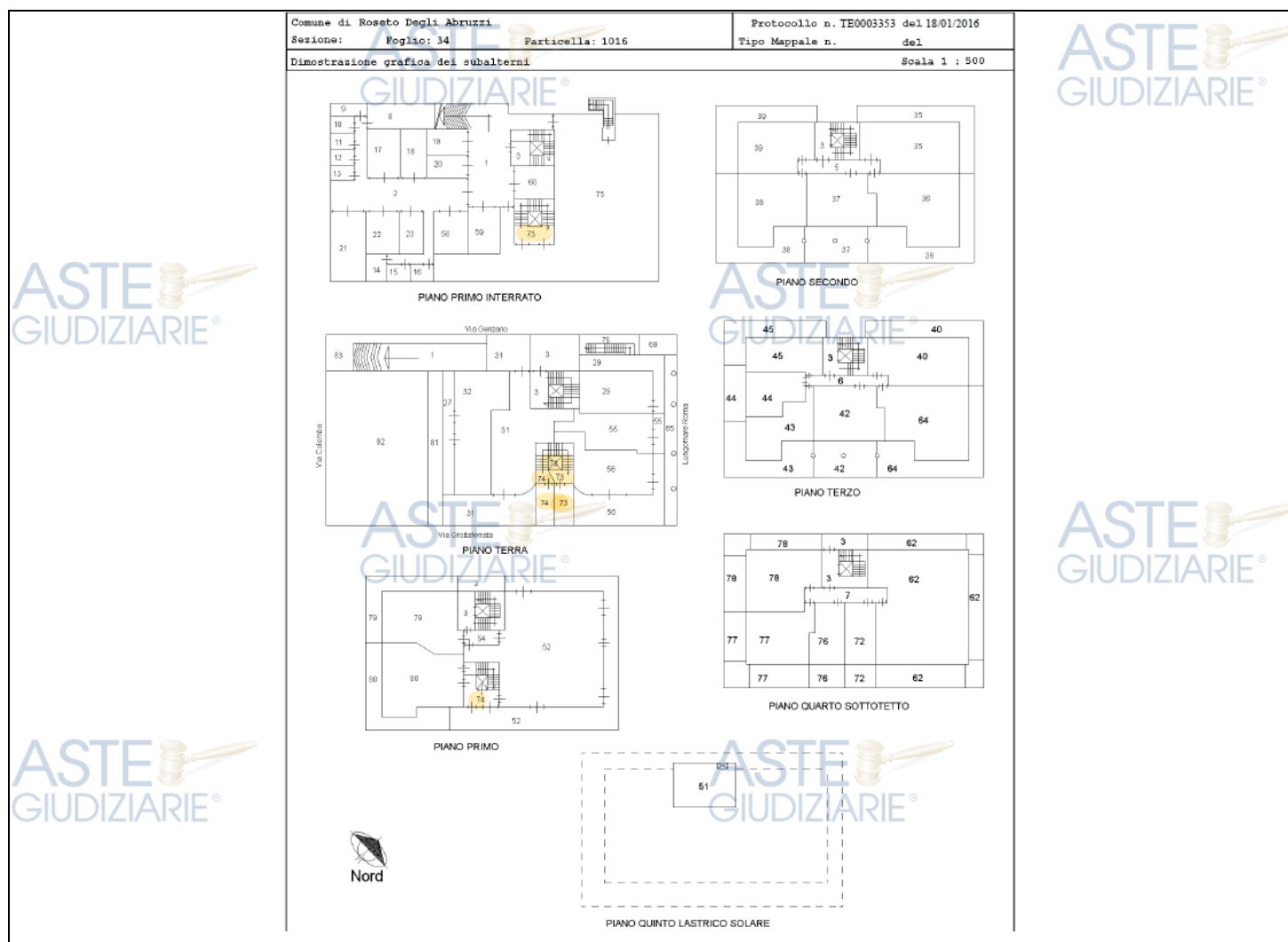
Il tutto come meglio individuato e rappresentato dalla documentazione fotografica, catastale e inquadramento territoriale.



Inquadramento territoriale



Stralcio di estratto di mappa catastale



Stralcio elaborato planimetrico

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ROSETO DEGLI ABRUZZI		34	1016			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
73	VIA GROTTAFERRATA	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO INTERRATO DAL PIANO TERRA E VANO ASCENSORE DAL PIANO PRIMO INTERRATO AL PIANO PRIMO E LOCALE SOTTOSCALA
74	VIA GROTTAFERRATA	SNC	T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO DAL PIANO TERRA

*Stralcio elenco subalterni***Visura storica per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2025

Data: 02/05/2025 Ora: 8.38.10 Segue

Visura n.: T25110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice:F585)		
	Provincia di TERAMO		
Catasto Fabbricati	Foglio: 34 Particella: 1016 Sub.: 73		
INTESTATI			
1	[REDACTED] sede in ATRI (TE)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 quote provvisorie da definire con atto legale
2	[REDACTED] sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 quote provvisorie da definire con atto legale

Unità immobiliare dal 19/09/2014

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		34	1016	73			F/4					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2014 Pratica n. TE0112599 in atti dal 19/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50649.1/2014)
Indirizzo VIA GROTTA FERRATA n. SNC Piano S1-T-1												
Notifica [redacted] Partita [redacted] Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F585 - Foglio 34 - Particella 1016**Visura storica per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2025

Data: 02/05/2025 Ora: 8.42.38 Segue

Visura n.: T26101 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSETO DEGLI ABRUZZI (Codice:F585)		
	Provincia di TERAMO		
Catasto Fabbricati	Foglio: 34 Particella: 1016 Sub.: 74		

INTESTATI			
1	[redacted] sede in ATRI (TE)	[redacted]	(1) Proprieta' 500/1000 quote provvisorie da definire con atto legale
2	[redacted] sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)	[redacted]	(1) Proprieta' 500/1000 quote provvisorie da definire con atto legale

Unità immobiliare dal 19/09/2014

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		34	1016	74			F/4					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2014 Pratica n. TE0112600 in atti dal 19/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50650.1/2014)
Indirizzo VIA GROTTA FERRATA n. SNC Piano T-1												
Notifica [redacted] Partita [redacted] Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F585 - Foglio 34 - Particella 1016*Stralcio Visure Catastali*



Documentazione fotografica

Credendo di aver fornito gli elementi basilari per gli ulteriori adempimenti, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 26.05.2025

Il Coadiutore Tecnico

Cav. Geom. Osvaldo Reginelli






LOTTO n. 29 - Trattasi di **lastrico solare** al piano quinto situato sul Lungomare Roma di Roseto degli Abruzzi - con accesso da via Genzano n. 1. di proprietà della soc. XXXXXXXXXXXX *per il diritto reale di proprietà per la quota di 1/1.*

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	34	1016	51		F/5		50 mq			5	

Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte il lastrico solare ha struttura portante in c.a., il tetto è rivestito con pannelli di guaina ardesiata. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi sono solo intonacati, con ringhiere in ferro e vetro e sono pavimentati con mattonelle in ceramica. Il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro mentre lo spazio d'ingresso condominiale si presenta pavimentato in marmo e tinteggiato con pittura lavabile. L'immobile è dotato di impianto di **ascensore** che porta fino al **quarto piano**, al lastrico solare si accede dal lato nord del piano quarto mediante una stretta scalinata in ferro esterna ubicata sul balcone. Il lastrico solare ha una superficie di 55,00 mq circa ed è pavimento in piastrelle di ceramica bianca con tutt'attorno un parapetto in cemento.

Sul lastrico solare insistono due strutture rettangolari (pozzi luce/canne fumarie) in muratura con tettuccio rivestito in pannelli di guaina a protezione delle canne fumarie e pozzo luce, oltre ad un elemento "architettonico" costituito da arco in cemento ai soli fini decorativi .

Il tutto come meglio individuato e rappresentato dalla documentazione fotografica allegata.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	39,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq		5
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 29	55,00mq	110,00€	6.050,00€	100,00%	6.050,00€
Valore di stima in cifra tonda:					6.050,00€

Deprezamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 4.800,00

Ai fini commerciali lo scrivente ritiene che, anche per tale bene, viste le caratteristiche costruttive, ambientali e possibilità di utilizzo, possa essere oggetto di vendita ad uno o più condomini del fabbricato ove insiste il lastrico solare di che trattasi.



Inquadramento territoriale



Stralcio di estratto di mappa catastale

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

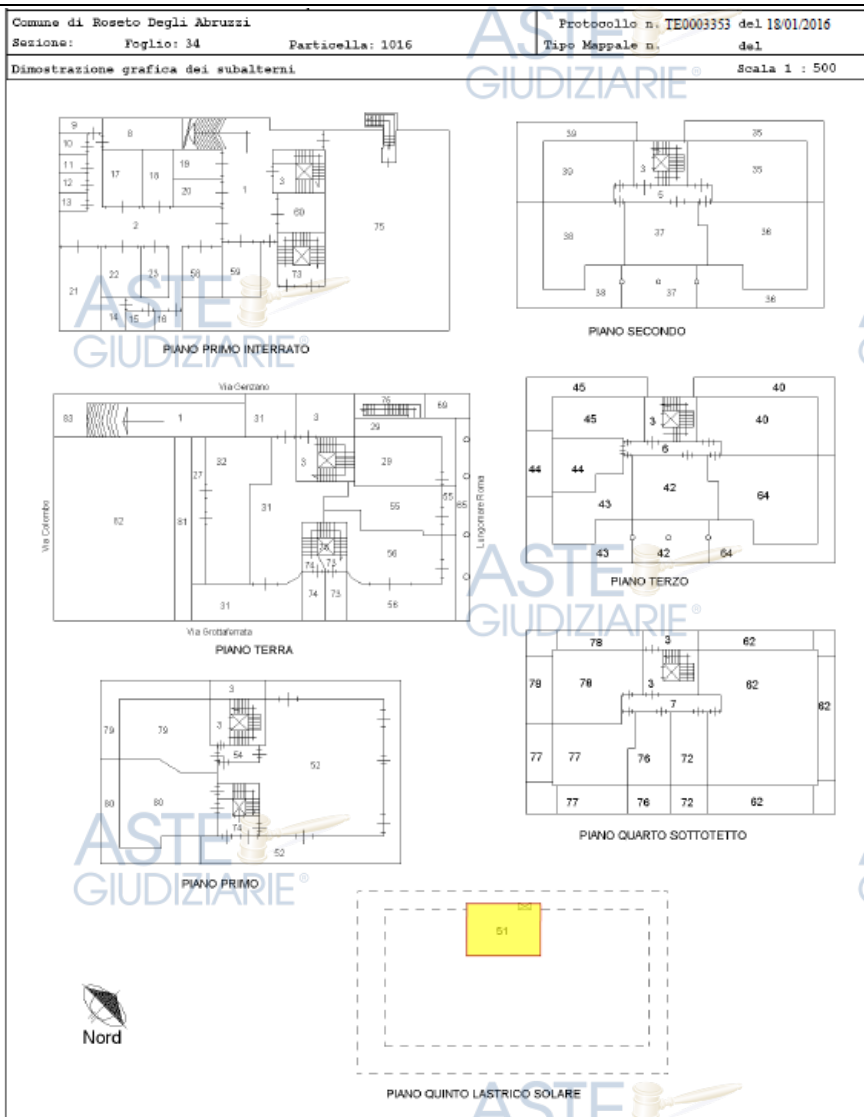
Data: 28/04/2025
Ora: 12:36:46
Numero Pratica: T201817
Pag: 1 - Segue

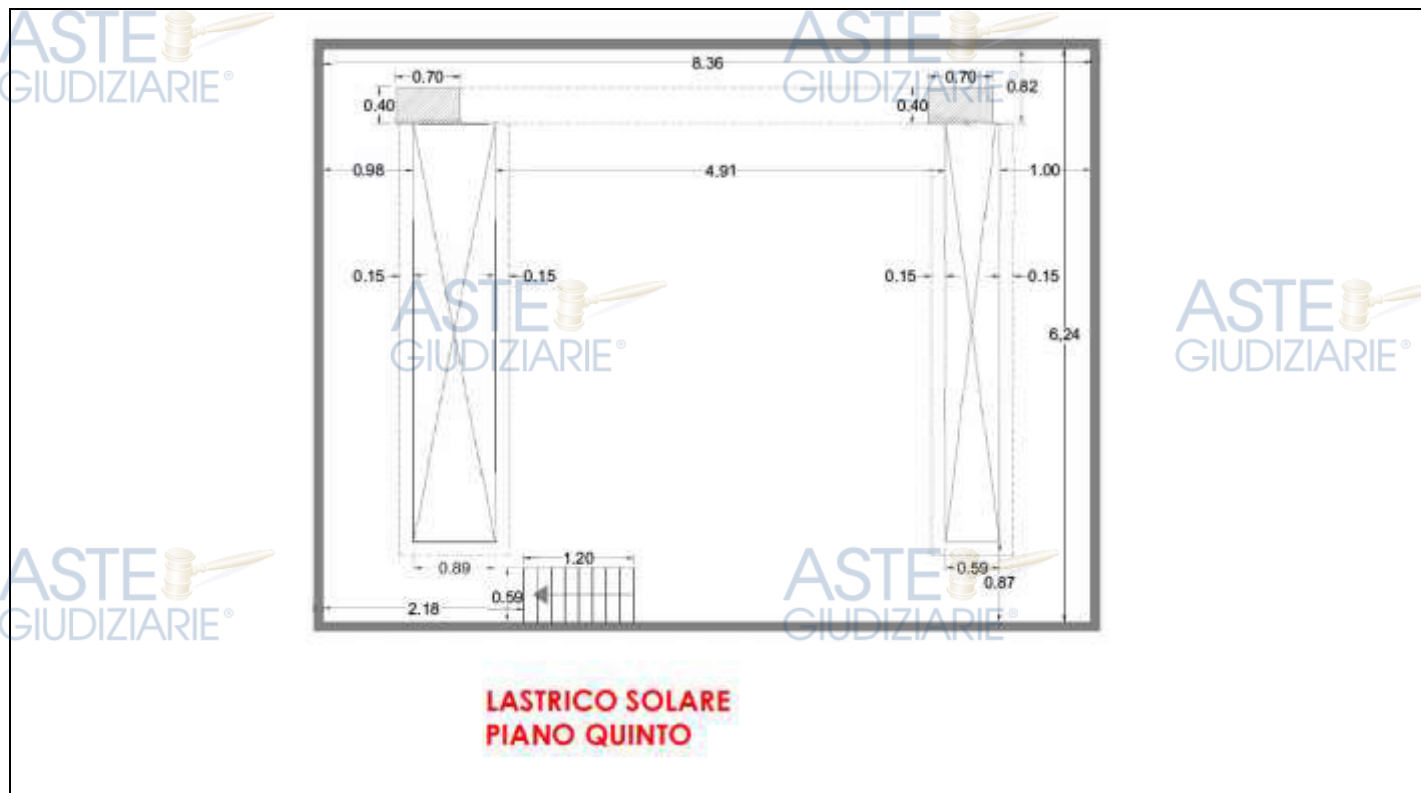
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROSETO DEGLI ABRUZZI		34	1016		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
51	lungomare roma		5			LASTRICO SOLARE COPERTURA VANO SCALA E ASCENSORE

Stralcio elenco subalterni





Elaborato grafico stato dei luoghi



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Documentazione fotografica

Credendo di aver fornito gli elementi basilari per gli ulteriori adempimenti, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



Teramo, li 26.05.2025