

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. 62/07

Curatori: Dott. Avv. Federico Bianca

Dott. Stefano Andreani

Contro: XXXXXXXXX

Giudice Delegato: Conciatori Dott. Flavio

CTU: Ing. Massimo Marini e Geom. Osvaldo Reginelli

ALLEGATO "A"

Prospetto riepilogativo e identificativo degli immobili

LOTTO n. 1

DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà

Locali uffici al Piano Terra/Rialzato con posto auto scoperto e locale autorimessa al Piano Seminterrato in Giulianova alla Via Matteotti.

Il tutto riportato al C.F. al foglio **8**, P.IIa **500** sub **10**;

Il tutto riportato al C.F. al foglio **8**, P.IIa **500** sub **7**;

Uffici di mq 90,00 circa e balconi mq 22,00 circa con autorimessa di mq 21,50 circa.

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte il presente lotto risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 29306**, pratica n° 104 in data **07.08.1997** e della successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 34113/1997**, pratica n° 4 rilasciata dal Comune di Giulianova in data **13.01.1999**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **C.F.** del Comune di Giulianova il bene è censito con i seguenti dati :

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	500	7	1	C/6	1	mq 23,00	€ 73,65
8	500	10	1	A/10	2	vani 5,0	€ 1.988,36

Inoltre al **C.F.** del Comune di Giulianova il bene è censito con i seguenti dati :

- **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** - cod. fisc **XXXXXXXXXX** -

Proprietà per 1/1;

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nei dati catastali (successivo punto **d₃**) ed a quello dei dati di cui alla Sentenza di Fallimento n° 62/07.

CONFINI CATASTALI

L'immobile oggetto del presente lotto confina, a giro, a Nord a mezzo distacco con Proprietà **XXXXXXXXXX**, a Est a mezzo distacco con Strada Comunale Via Matteotti e ad Ovest a mezzo distacco con Strada Comunale traversa Via Matteotti. In particolare, Il sub 7 confina con posto auto della Società **XXXXXXXX** e corte comune a Nord, con vano scale ad Est e con Proprietà **XXXXXXXXXX** e Proprietà **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sugli altri lati, salvo altri e/o variati.

PERTINENZA- PROVENIENZA DEL BENE

-Proprietà per 1/1 dell'intero sugli immobili:

I beni dei presenti lotti sono pervenuti alla **XXXXXXXXXXXXXX** da **XXXXXXXXXXXXXX** in virtù dell'atto Notarile di compravendita stipulato in data 28.12.2001 par Notar Giannella di Teramo al rep. 30980 e registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Teramo il 25.01.2002 al n° 838 di reg. Part. e n. 1077 di Reg. Gener.

CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un complesso immobiliare sottoposto a regolamento di condominio.

REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione acquisita, risulta la seguente situazione edilizia:

Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 29306, pratica n° 104 rilasciata dal Comune di Giulianova in data 07.08.1997;
- Concessione Edilizia in variante n. 34113/1997, pratica n° 4 rilasciata dal Comune di Giulianova in data 13.01.1999;

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94 e DL 269/2003

Sull'Immobile in oggetto non risultano manufatti interessati a condoni edilizi di cui alla legge 47/85 e 724/94.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli Immobili di cui al lotto n. 1 sono liberi da persone e cose e da accertamenti rilevati mentre, in base alle dichiarazioni rese verbalmente da 2 condomini dello stabile (Signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**), risulta che la ditta fallita non abbia mai adempiuto al pagamento degli oneri "condominiali". Giova precisare che il fabbricato è composto da n. 4 appartamenti e che per tal motivo non è stato necessario affidare l'incarico ad un amministratore professionista. Detti signori hanno affermato che i lavori e le manutenzioni sostenute ammontano a circa € 1.300,00 (allaccio contatore condominiale, pulizia scale, lavori vari); deve essere considerata, pertanto, una quota parte di tale somma come contributo da corrispondere.

VALORE DEL BENE

Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in complessive Euro 200.000,00. Il **valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva e della quota da corrispondere per il pagamento quota parte di € 1.137,50 degli oneri "condominiali" pregressi che vanno a carico dell'aggiudicatario a seguito di vendita, è determinabile in c.t. in

Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00 Euro) considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Con Osservanza.

Teramo, li 28.10.2008

Geom. Osvaldo Reginelli

I C.T.U.

Ing. Massimo Marini

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. 62/07

Curatori: Dott. Avv. Federico Bianca

Dott. Stefano Andreani

Contro: XXXXXXXXX

Giudice Delegato: Conciatori Dott. Flavio

CTU: Ing. Massimo Marini e Geom. Osvaldo Reginelli

ALLEGATO "A" PARTE SECONDA
Elaborati e atti identificativi degli immobili

LOTTO n. 1

DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà

Locali uffici al Piano Terra/Rialzato con posto auto scoperto e locale autorimessa al Piano Seminterrato in Giulianova alla Via Matteotti.

Il tutto riportato al C.F. al foglio **8**, P.lla **500** sub **10**;

Il tutto riportato al C.F. al foglio **8**, P.lla **500** sub **7**;

Uffici di mq 90,00 circa e balconi mq 22,00 circa con autorimessa di mq 21,50 circa.

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte il presente lotto risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 29306**, pratica n° 104 in data **07.08.1997** e della successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 34113/1997**, pratica n° 4 rilasciata dal Comune di Giulianova in data **13.01.1999**.

ALLEGATI :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Giulianova i beni sono censiti con i seguenti dati :
-Proprietà per l'intero

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	500	7	1	C/6	1	mq 23,00	€ 73,65
8	500	10	1	A/10	2	vani 5,0	€ 1.988,36

Inoltre al **C.F.** del Comune di Giulianova il bene è censito con i seguenti dati :

- **XXXXXXX** con sede in **XXXXXXX** - cod. fisc **XXXXXXX** - Proprietà per 1/1;

Planimetria catastale NCT Comune di Giulianova - foglio 8 particella 500

Piante accatastamento NCEU: Foglio 8 Particella 500 sub. 7 e 10

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

Vista Satellitare Giulianova - Scala "a vista"

Corografia Giulianova - Scala 1:25.000

ELABORATI GRAFICI

Pianta Piano Seminterrato - Scala 1:100

Pianta Piano Rialzato - Scala 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- n. 21 stampe a colori.

Teramo, li 28.10.2008

I C.T.U.

Geom. Osvaldo Reginelli

Ing. Massimo Marini