

# TRIBUNALE DI TERAMO

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

**Fallimento “XXXXX” S.n.c.” n°1974/92 R.G. fall.**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato:** Dott. Flavio Conciatori.

**Tecnico stimatore:** Arch. Claudia Fillo

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** Descrizione e stima dei seguenti beni immobili siti in Comune di Alba Adriatica (TE), Via XXIV Maggio, di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX”:

- Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Alba Adriatica (TE) alla Via XXIV Maggio, distinto al NCEU del predetto Comune al **Foglio 4, particella 2784, sub 11**, e locale ad uso garage distinto al NCEU del predetto Comune al **Foglio 4, particella 2784, sub 23**, il tutto per l'intero dei diritti di piena proprietà.

La scrivente, arch. Fillo Claudia, con studio in Teramo, Via De Paulis Fedele n.1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 349, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 10/04/2008, la ha nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la determinazione e l'aggiornamento dei valori estimativi degli immobili in oggetto di proprietà della Società “XXXXXXXXXX.” nonché dei soci della stessa società, dichiarata fallita con sentenza di fallimento del 23/04/1992 rep. n.964, registrata in data 19/05/1992 al Reg. Part. 4998, n.1974 R. G. fall.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, la scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

## **RELAZIONE PARTE PRIMA**

### **INDICE:**

A) Premesso	pag. 3
B) Dati di fallimento	pag. 3
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 4
D) Generalità dei beni e loro disponibilità:	pag. 5
d1) pertinenza	pag. 5
d2) provenienza	pag. 5
d3) dati catastali	pag. 6
d4) situazione edilizia	pag. 6
d5) situazione urbanistica	pag. 7
E) Atti pregiudizievoli:	pag. 7
e1) iscrizioni	pag. 8
e2) trascrizioni	pag. 8
F) Descrizione dei beni:	pag. 9
f1) configurazione dei beni e loro stato manutentivo generale	pag. 9
G) Misurazione	pag. 10
H) Metodo di stima adottato	pag. 11
I) Analisi delle caratteristiche:	pag. 11
i1) estrinseche	pag. 11
i2) intrinseche	pag. 12

L) Valore attribuibile ai beni	pag. 13
M) Proposta di vendita	pag. 14
N) Regime fiscale	pag. 14
O) Gestione	pag. 14
P) Riepilogo finale	pag. 14

\*\*\*\*\*

**A) PREMESSO:**

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che più volte si è recata presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro reale consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni medesimi;

ciò premesso, la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

\*\*\*\*\*

**B) DATI DI FALLIMENTO:**

La procedura fallimentare riguarda la Società XXXXXXXXX con sede legale in Alba Adriatica (TE) in Via Cavour, 20 c.f. 00207740671 che risulta fallita in seguito a sentenza dichiarativa di fallimento del 23/04/1992, rep. n.964, registrata in data 19/05/1992 al Reg. Part. 4998, n.1974 R. G. fall.

La suddetta Società risulta costituita dal Sig. XXXXXXXXX, socio

amministratore e dalla Sig.ra XXXXXXXXXX, socio. Entrambi risultano proprietari di un immobile sito in Alba Adriatica, per i diritti rispettivamente pari ad ½ dell'intero della piena proprietà, e precisamente:

- **Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Alba Adriatica (TE), cat. A/2, alla Via XXIV Maggio, P.1, distinto nel NCEU del predetto Comune al foglio 4, particella 2784, sub 11, e locale garage, cat. C/6, P.1S distinto nel NCEU del predetto Comune al foglio 4, particella 2784, sub 23.**

L'immobile risultava già sottoposto a pignoramento con atto di pignoramento del 22/08/1991, repertorio trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Teramo in data 27/08/1991 al n° 6774 di formalità. Il pignoramento risulta a favore della Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma, c.f. 00392470589, contro XXXXXXXXXX proprietario per ½ e XXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2.

\*\*\*\*\*

**C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

- **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage.**

Il bene oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione di mq. 140,00 commerciali circa sito al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Alba Adriatica (TE), alla Via XXIV Maggio, denominato "Residence Alba Blu", distinto con l'interno 1 (uno), confinante con vano scala condominiale a due lati e residua proprietà della società venditrice, salvo altri e variati. Ad esso risulta annesso un locale ad uso autorimessa di circa mq. 17,00 sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno 3 (tre), confinante con corsia

condominiale, terrapieno, XXXXXXXX, salvo altri e variati.

Il fabbricato, i cui lavori risultano ultimati nel gennaio 1980, è costituito da tre piani fuori terra oltre alla mansarda e al seminterrato. Il piano terra è adibito a negozi, il seminterrato a garage, mentre gli altri piani sono destinati ad appartamenti di civile abitazione. L'immobile in oggetto si trova al piano primo del fabbricato con accesso dalla Via XXIV Maggio attraverso una scalinata esterna posta sul lato ovest della palazzina.

Il bene oggetto di stima è composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno-pranzo e cucina, e di una zona notte composta da tre camere da letto, due bagni, con corridoio. Un terrazzo di circa mq. 60,00 circonda interamente l'appartamento

\*\*\*\*\*

**D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:**

- **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage sito in Comune di Alba Adriatica (TE), alla Via XXIV Maggio, P. 1, distinto nel NCEU del predetto Comune al foglio 4, particella 2784, sub 11 e sub 23.**

**d1) Pertinenza:**

- Proprietà per 1/2 di XXXXXXXX nato a Giulianova il 02/07/1953, c.f.: XXXXXXXX 53L02 E058Y.
- Proprietà per 1/2 di XXXXXXXX nata a Giulianova il 27/06/1957, c.f.: XXXXXXXX 57H67 E058B.

**d2) Provenienza:**

L' immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per l'intera proprietà ai

coniugi XXXXXXXXXXXX in forza del seguente titolo: atto di compravendita per Notaio XXXXXXXXXXX in Tortoreto in data 08/10/1986, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Teramo in data 13/10/1986 al n.6972 di formalità. L’immobile è stato venduto dalla XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX & C. con sede in San Benedetto del Tronto ai sig.ri XXXXXXXXXXX. La predetta società XXXXXXX acquistò il terreno sito in Alba Adriatica alla Via XXIV Maggio, in confine con detta via, altra strada ad uso pubblico, torrente Vibrata e XXXXXXX, con atto per Notaio XXXXX il 19/11/1976, registrato a Giulianova il 23/11/1976 al n. 2511 di formalità.

In conformità alle concessioni edilizie precisate più avanti (vedi punto d4), la XXXXXXX ha realizzato su detta area la costruzione di un fabbricato denominato “Residence Alba Blu”, composto da piano terra, piano 1° e piano 2°comprendenti ciascuno 6 appartamenti ad uso abitazione, e piano sottotetto. Il fabbricato è servito da due scale denominate Scala A esposta a sud e Scala B esposta a nord.

**d3) Dati catastali:**

Al N.C.E.U. di Teramo, Comune di Alba Adriatica (TE), i beni oggetto della stima risultano censiti in testa a:

- XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2, c.f. XXXXXXXX 53L02 E058Y
- XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2, c.f. XXXXXXXX 57H67 E058B

con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 2784, sub 11, categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 588,76;
- foglio 4, particella 2784, sub 23, categoria C/6, Classe U, consistenza 17 mq., rendita catastale Euro 39,51.

#### **d4) Situazione edilizia**

##### **□ Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage.**

Come risulta dalla documentazione reperita dalla scrivente e da visure ed ispezioni effettuate presso l'ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Alba Adriatica (TE) in data 09/05/2008, l'immobile in oggetto appartiene ad un fabbricato che risulta realizzato in virtù delle seguenti pratiche:

- Licenza di costruzione n. 505 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 11/12/1976 intestata alla XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX & C., relativa a “Lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione” sito in Via XXIV Maggio”.
- Licenza di costruzione n. 864 prot. n. 313/77 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 18/04/1977 intestata alla XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX & C., relativa a “Variante per lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione” sito in Via XXIV Maggio.
- Licenza di costruzione n. 350 prot. n. 4131 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 19/07/1979 intestata alla XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX & C., relativa a “Variante per lavori di costruzione del tetto di un edificio ad uso civile abitazione” sito in Via XXIV Maggio.
- Concessione edilizia n. 557 prot. n. 8670 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 13/04/1981 intestata alla XXXXXXX s.n.c. di XXXXXXX & C., relativa a “Variante per lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione” sito in Via XXIV Maggio.
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 07/09/1981.

Agli atti del Comune non si rintracciano altre pratiche di sanatoria (condoni edilizi e/o concessioni a sanatoria) relative al fabbricato oggetto di stima.

**d5) Situazione urbanistica**

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage.**

Secondo il vigente P. R. E. del Comune di Alba Adriatica (TE), l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima ( C.T. partita 7010, foglio 19, mappale 1825) ricade in Zona B - Sottozona B1 “Struttura urbana: rinnovo urbano-piani di recupero” e risulta assoggettata alle N.T.A. del P.R.G. (in allegato).

\*\*\*\*\*

**E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage .**

Da ricerche eseguite dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Teramo, l'immobile sopra indicato risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**e1) Iscrizioni:**

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 13/10/1986, al numero 1108 di formalità contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di cambiali iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 02/05/1990, al numero 624 di formalità contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 3) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 22/11/1991 al numero 1916 di formalità a favore della Banca Popolare Abruzzese e Marchigiana contro XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX.

**e2) Trascrizioni:**

- 1) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 27/08/1991, al numero 6774 di formalità in forza di provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario in data 22/08/1991, a favore di Banco di Roma S.p.a. c.f. 00392470589 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- 2) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 19/05/1992, al numero 4998 di formalità in forza di provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario in data 23/04/1992 a favore Massa dei Creditori del fallimento "XXXXXXXXXXXX S.n.c." contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**F) DESCRIZIONE DEI BENI:**

**f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi:**

Il bene oggetto di stima appartiene ad un fabbricato sito in Alba Ariatica (TE) alla Via XXIV Maggio. In generale l'intero fabbricato si presenta con una buona finitura esterna, in buono stato di manutenzione grazie ai recentissimi lavori di manutenzione e ristrutturazione. Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '70 (i lavori risultano ultimati nel gennaio 1980), ha una struttura in cemento armato con i solai in laterizio e cemento armato ed è costituito da tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed una mansarda. Il piano terra è adibito a negozi, il seminterrato a garage, mentre gli altri piani sono destinati ad appartamenti di civile abitazione. L'immobile in oggetto si trova al piano primo del fabbricato con accesso dalla Via XXIV Maggio attraverso una scalinata esterna posta sul lato ovest della palazzina.

Il bene oggetto di stima è composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno-pranzo di circa mq. 20,00 e cucina di circa mq. 12,00, e di una zona notte composta da tre camere da letto, una di circa mq. 11,50, una di circa mq. 16,50 ed una di circa mq.13,00, due bagni, di mq. 5,20 circa l'uno e di mq. 4,80 circa l'altro, oltre ad un corridoio. Un terrazzo di circa mq. 60,00 circonda interamente l'appartamento.

La pavimentazione nella zona giorno è in granito colore grigio perla, mentre la zona notte presenta una pavimentazione in listelli di marmo perlato disposti a spina di pesce. La cucina, dotata di camino, è rivestita con mattonelle in ceramica di colore beige con decori di formato 20x20 fino ad un'altezza di mt.2,00. Il bagno risulta comprensivo di tutti i sanitari in ceramica di fattura ordinaria, vaso, bidet, lavabo, vasca; è pavimentato e rivestito con piastrelle di colore nero di formato 25x25 fino ad una altezza di circa mt. 2,40. Il wc è dotato di cabina doccia, vaso, bidet e lavabo, ed è rifinito con piastrelle di colore beige di formato 20x20, alcune con decori azzurri, fino ad un'altezza di circa mt.2,50. Il soffitto e le pareti degli altri locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tinta lavabile bianca.

Il terrazzo si estende per l'intero perimetro dell'appartamento ed è pavimentato con mattonelle in monocottura di colore beige di formato 20x10.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con rivestimento in noce. La porta del soggiorno è doppia e presenta una parte vetrata.

Gli infissi esterni sono in legno Douglas con vetri singoli e sistema oscurante mediante avvolgibili in plastica.

L'impianto elettrico dell'intera abitazione presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente a parete. Considerando che

esiste l'impianto di messa a terra e che i cavi elettrici sono inseriti in canaline sottotraccia, da un semplice esame a vista , è possibile ipotizzare l'impianto conforme alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo singolo autonomo per riscaldamento e produzione istantanea di acqua calda sanitaria. La caldaia è situata nella cucina; i corpi scaldanti sono del tipo a termosifone ad elementi in ghisa; esiste ed è funzionante l'impianto televisivo, mentre di quello telefonico risulta predisposto l'impianto. Esiste l'allacciamento alla fognatura comunale.

L'altezza del locale è di mt.2,70 ca.

Come già evidenziato, è annesso all'appartamento un locale garage ubicato al piano seminterrato, al quale si accede dal lato destro dell'edificio e mediante una rampa posta sul lato nord. Il garage, distinto con il numero interno 3 (tre), ha una superficie di mq. 17,00 circa e un'altezza di mt. 3,00 circa.

\*\*\*\*\*

#### **G) MISURAZIONE:**

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà.

Il calcolo delle superfici è il seguente:

##### Alloggio:

superficie calpestabile (S.U.)	circa mq. 82,50
superficie commerciale	circa mq. 115,00

##### Balconi:

superficie calpestabile (S.U.)	circa mq. 60,00
--------------------------------	-----------------

superficie commerciale (1/3)            circa mq. 20,00

**Totale superficie comm. abitazione    circa mq. 135,00**

Locale garage annesso:

superficie totale                            circa mq. 17,00

superficie commerciale (1/4)            circa mq. 4,25

**Totale superficie commerciale        circa mq. 140,00**

\*\*\*\*\*

#### **H) METODO DI STIMA ADOTTATO:**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli dei beni in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene.

Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

\*\*\*\*\*

#### **I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage.**

**i1) estrinseche:**

- 1) Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito nel Comune di Alba Adriatica in posizione centrale in prossimità della Stazione ferroviaria e a pochi metri dalla centrale Via Roma e non distante dal Lungomare.
- 2) Collegamenti stradali: ottimi. Il fabbricato è situato nel Comune di Alba Adriatica, facilmente raggiungibile sia dalla costa che dall'entroterra. A pochi chilometri di distanza si trovano i caselli autostradali della A14 Ancona-Pescara di Mosciano Sant'Angelo e Val Vibrata. A pochi metri si può raggiungere la Strada Nazionale Adriatica.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona di mare.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile è situato nel Comune di Alba Adriatica dove è possibile trovare gli uffici amministrativi comunali e qualunque servizio di un centro urbano. Attraverso diversi collegamenti stradali è inoltre possibile raggiungere con autoveicolo diversi centri abitati del litorale e dell'entroterra.

**i2) intrinseche:**

- 1) Accessibilità: ottima; la Via XXIV Maggio prospiciente l'ingresso al fabbricato permette la sosta momentanea con autoveicolo.
- 2) Funzionalità generale: buona; la funzionalità distributiva degli spazi interni all'appartamento è buona a livello planimetrico, con separazione tra zona giorno e zona notte.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario: da un semplice esame a vista è da ritenere buona.
- 4) Grado di rifinitura: più che buono; pavimenti in granito e listelli di marmo; monocottura di ceramica di qualità ordinaria; infissi esterni in legno, infissi

interni in legno tamburato; impianti sanitari e rubinetterie di qualità buona, impianto di riscaldamento autonomo per riscaldamento e produzione istantanea di acqua calda sanitaria, con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

- 5) Stato di manutenzione: buono; l'immobile è mantenuto in buono stato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- 6) Esposizione: l'immobile si trova al piano terra con esposizione su tre lati, a sud, a nord e a ovest..
- 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'immobile per la presenza di aperture su tre lati.
- 8) L'intero fabbricato risulta regolarmente edificato in virtù di licenza di costruzione n. 505 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 11/12/1976 intestata alla XXXXXXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXX & C., relativa a "Lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione" sito in Via XXIV Maggio"; licenza di costruzione n. 864 prot. n. 313/77 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 18/04/1977 intestata alla XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXX & C., relativa a "Variante per lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione" sito in Via XXIV Maggio; licenza di costruzione n. 350 prot. n. 4131 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 19/07/1979 intestata alla XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXX & C., relativa a "Variante per lavori di costruzione del tetto di un edificio ad uso civile abitazione" sito in Via XXIV Maggio; concessione edilizia n. 557 prot. n. 8670 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 13/04/1981 intestata alla XXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXX & C., relativa a "Variante per

lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione” sito in Via XXIV MaggioXXIV; autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 07/09/1981.

9) Corrispondenza tra lo stato di fatto e dati catastali.

10) Disponibilità: l’immobile risulta occupato dai sig.ri XXXXXXXXXXXX

\*\*\*\*\*

**L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:**

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage .**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Attualmente per un locale commerciale sito in questa zona e con queste caratteristiche, si può assumere un valore a metro quadrato commerciale di circa 1300,00 euro. In questo caso il totale si aggirerebbe intorno a circa 182.000,00 euro.

\*\*\*\*\*

**M) PROPOSTA DI VENDITA:**

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage.**

Unico lotto.

**N) REGIME FISCALE**

Il bene risulta soggetto ad IVA.

\*\*\*\*\*

**O) GESTIONE:**

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage .**

Il bene è attualmente occupato dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\*\*\*\*\*

**P) RIEPILOGO FINALE:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo allegato "A":

□ **Appartamento di civile abitazione con annesso locale garage .**

- 1) Esistono la licenza di costruzione n. 505 rilasciata dal Comune di Alba Adriatica in data 11/12/1976 intestata alla XXXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXXXXXXX & C., relativa a “Lavori di costruzione di un edificio ad uso civile abitazione” sito in Via XXIV Maggio” e successive varianti nn. 864/77, 350/79, 557/81 e l’autorizzazione di abitabilità delle pratiche edilizie di cui sopra rilasciata in data 07/09/1981.
- 2) Il bene è attualmente occupato dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX
- 3) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.
- 4) Il bene non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.
- 5) **Il valore** commerciale dell’immobile in oggetto è determinato in un unico lotto, in complessivi 182.000,00 euro.

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 è determinabile in **€ 125.000,00 (centoventicinquemila/00 euro)** considerando un abbattimento pari a circa il **30%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- 6) Il bene è soggetto ad IVA.

La scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, 30 settembre 2008

Il C.T.U.

Arch. Claudia Fillo