

# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Fallimentare

**Procedura Fallimentare n. 62/07**

**Curatori: Dott. Avv. Federico Bianca**

**Dott. Stefano Andreani**

**Contro: XXXXXXXXXXXXX**

\*\*\*\*\*

**Giudice Delegato: Conciatori Dott. Flavio**

**CTU: Ing. Massimo Marini e Geom. Osvaldo Reginelli**

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** descrizione e stima di immobili siti in Giulianova Lido, Bellante Stazione, Mosciano S. Angelo e Milano caduti in fallimento di proprietà della ditta **XXXXXXX**

\*\*\*\*\*

Gli scriventi, Ing. Massimo Marini con studio tecnico in Teramo, Corso De Michetti n. 57, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n.ro 508 e Geom. Osvaldo Reginelli con studio tecnico in Teramo, località Villa Falchini - Nepezzano - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659, presentano la seguente relazione tecnico - estimativa, su incarico dell'Ill.mo Signor G.D. Dott. Flavio Conciatori che li ha nominati Consulenti Tecnici d'Ufficio per la stima di alcuni beni caduti in fallimento di proprietà della ditta **XXXXXXX** nell'ambito della Procedura Fallimentare n. 62/07.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, gli Scriventi redigono il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati (**Allegato "A" parte prima e parte seconda**).

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE PARTE PRIMA

### Indice

a) Premesso	pag. 02
b) Dati di trascrizione Massa dei Creditori	pag. 03
c) Ubicazione, natura e descrizione dei beni oggetto della stima suddivisi in lotti	pag. 03
d) Generalità dei beni e loro disponibilità	pag. 17
d1) Pertinenza	pag. 17
d2) Provenienza	pag. 17
d3) Dati catastali	pag. 19
d4) Confini	pag. 22
d5) Situazione edilizia ed urbanistica	pag. 23
e) Atti pregiudizievoli	pag. 25
e1) Iscrizioni	pag. 25
e2) Trascrizioni	pag. 28
f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 28
g) Misurazione	pag. 29
h) Metodo di stima adottato	pag. 31
i) Analisi delle caratteristiche	pag. 31
i1) Estrinseche	pag. 31
i2) Intrinseche	pag. 32
l) Valore attribuibile ai beni	pag. 35
m) Proposta di vendita	pag. 39
n) Gestione	pag. 39
o) Riepilogo e valutazione	pag. 40

\*\*\*\*\*

### **a) Premesso**

-CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, gli Scriventi hanno 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 sono recati presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza ;

-CHE, raccolti alcuni documenti, hanno predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva ;

-CHE, hanno proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, gli scriventi rassegnano il seguente elaborato tecnico estimativo.

**b) Dati di trascrizione Massa dei Creditori**

**- Sentenza di Fallimento n° 62/07 R.F.**

**1) Comune di Giulianova (TE), Foglio 8, P.IIa 500 Sub 10 e Foglio 8, P.IIa 500 Sub 7;**

**2) Comune di Giulianova (TE), Foglio 8, P.IIa 500 Sub 9;**

**3) Comune di Bellante (TE), Foglio 49, P.IIa 551 Sub 20;**

**4) Comune di Bellante (TE), Foglio 49, P.IIa 551 Sub 20;**

**5) Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), Foglio 45, P.IIa 748 Sub 7;**

**6) Comune di Milano (MI), Foglio 269, P.IIa 101/103 Sub 601;**

**C) Ubicazione natura e descrizione dei beni oggetto della stima suddivisi in lotti.**

I beni oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, vengono suddivisi e/o raggruppati in modo da formare degli immobili tali da redigere stime per la disposizione di vendita in più lotti in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato. Pertanto si ritiene di disporre i beni distinti in lotti come qui seguito.

**- SUDDIVISIONE IN LOTTI -**

**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**.

**LOTTO n. 2:**

**DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Locale autorimessa in Giulianova alla Via Matteotti al Piano Seminterrato rispetto alla Via Matteotti ed al Piano Terra rispetto alla Via Traversa.

Il tutto riportato al C.F. al foglio **8**, P.IIa **500** sub **9**;

Autorimessa di mq 21,00 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**.

**LOTTO n. 3:****DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Locale Magazzino sito in Bellante Stazione – Via Nazionale S.S. 80 al Piano Seminterrato, della superficie utile di mq 335,00 circa ed altezza di m 3,45 circa riportato al C.F. al Foglio **49**, P.lla **551** sub **20** da frazionarsi.

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte il presente lotto risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 252** in data **18.06.1980**, e con la **Concessione Edilizia in Variante n. 470** del **15.03.1982** dotato di certificato di abitabilità in data 30.10.1982 rilasciato dal Comune di Bellante; Il fabbricato, inoltre, è interessato a Concessione in Sanatoria n° **408** rilasciato dal Comune di Bellante in data **15.02.2001**.

**LOTTO n. 4:****DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Locale Magazzino sito in Bellante Stazione – Via Nazionale S.S. 80 al Piano Seminterrato, della superficie utile di mq 60,00 circa ed altezza di m 3,45 circa riportato al C.F. al Foglio **49**, P.lla **551** sub **20** da frazionarsi.

Il presente lotto risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 252** in data **18.06.1980**, e con la **Concessione Edilizia in Variante n. 470** del **15.03.1982** dotato di certificato di abitabilità in data 30.10.1982 rilasciato dal Comune di Bellante; Il fabbricato, inoltre, è interessato a Concessione in Sanatoria n° **408** rilasciato dal Comune di Bellante in data **15.02.2001**.

**LOTTO n. 5:****DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Opificio ad uso magazzino sito in Mosciano Sant'Angelo – Zona Artigianale – Località Stazione – Via Spagna composto da: Piano Seminterrato e Piano Terra tra loro autonomi; il piano seminterrato è costituito da due locali ad uso magazzino tra loro comunicanti aventi rispettivamente superfici pari a mq 517,00 circa e 277,00 mq circa per un'altezza utile pari a m 3,85 circa. Il piano terreno internamente ancora allo stato grezzo è costituito da un unico vano di mq 572,00 circa per un'altezza utile pari a m 3,45 circa oltre ad una porzione adibita ad ingresso avente superficie di mq 22,00 circa per un'altezza utile di m 3,85 circa.

Esternamente e distaccato del fabbricato principale è presente, sul lato Nord, un manufatto adibito a Locali Tecnologici, avente superficie di circa mq 26,00 ed un'altezza utile di m 2,50 circa, oltre all'area pertinenziale della superficie complessiva di mq 1.400,00 circa tra coperta e scoperta.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune al Fg. **45**, P.Illa **748**, Cat. D/1, Rendita € 8.058,00.

L'intero opificio risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 4371**, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data **26.01.1998**, **Concessione Edilizia n. 4409**, del **14.04.1998** e successiva **Concessione Edilizia n. 5000**, in data **03.12.2001**, ed infine con **Permesso di Costruire n. 5427/2004**, in data **03.12.2004**; In seguito fu rilasciato **Certificato di Agibilità n° 1642** in data **30.12.2004**.

Ai fini urbanistici il bene oggetto del presente lotto, è ubicato in **Zona D "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" Subzona D2 "ARTIGIANATO"** ed è normato dagli articoli **3, 4, 5 e 36** delle N.T.A. del **P.R.G.-VARIANTE TECNICA GENERALE** del Comune di Mosciano S. Angelo.

**LOTTO n. 6:****DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Porzione urbana di un fabbricato sito in Milano alla Via Mauro Macchi, 42 costituita da unità immobiliare sita al Piano Seminterrato e costituita da n. 5 vani più servizi con una superficie utile di mq 175,00 circa per un'altezza utile variabile da un minimo di m 2,00 ad un massimo di m 3,30; si accede a detta unità immobiliare dalla corte interna condominiale sia direttamente da Via Mauro Macchi, mediante ingresso carrabile dotato di cancello con dispositivo di apertura a distanza e sia dall'ingresso principale del fabbricato (Vano Scala).

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune al Fg. **269**, P.IIa **101/103**, sub **601**, Cat. C/3, Classe 9, Consistenza 187 mq, Rendita € 762,96.

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta essere stato costruito antecedentemente alla data del **01.09.1967**, inoltre è stata rilasciata dal Comune di Milano una **Concessione in Sanatoria** n. **1214** in data **02.11.1992**.

**- DESCRIZIONE LOTTI -****LOTTO n. 1:**

I beni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Giulianova, in località Giulianova Lido alla Via Matteotti e sono costituiti da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano rialzato di un fabbricato di civile abitazione/uffici avente tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ove sono ubicati gli altri beni in oggetto, costituiti da n. 1 locale ad uso autorimessa e posto auto scoperto con accesso dalla corte comune al fabbricato.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. gettato in opera ed orizzontamenti rappresentati da solai in latero-cemento; le tamponature esterne hanno spessore pari a circa cm. 30 con elementi facciavista in mattoni, mentre quelle interne sono costituite da tramezzi in laterizio intonacato sui due lati, per uno spessore pari circa a cm. 10.

In particolare, l'appartamento – distinto catastalmente al sub. 10 della particella 500 del Foglio 8 – cui si accede sia tramite l'ingresso condominiale che attraverso un camminamento tale da condurre al balcone frontestrada – ha una superficie complessiva netta pari a circa mq. 90 ed è costituito da:

- un locale destinato ad uffici, cui si accede direttamente dal portone d'ingresso e tale da fungere, quindi, anche da ingresso, avente estensione pari a circa mq 33,00, con n. 2 porte finestre che conducono al balcone che occupa l'intera proiezione dell'appartamento, lato Ovest, avente superficie pari a mq 12.00;
- n. 3 vani destinati ad ufficio, dei quali due posti ad Est, aventi superficie rispettivamente pari a circa mq 17.00 e 15.00 e con balconi ad uso esclusivo, di superficie pari a circa mq 5.30 e 5.00; il terzo vano è posto nella porzione iniziale del corridoio che conduce ai tre vani ed al bagno, in direzione Sud ed ha superficie pari a circa mq. 10.00.
- tra i due vani è disposto un locale igienico, avente superficie pari a circa mq. 6.50, con pavimento e rivestimento in ceramica e sanitari in buono stato di conservazione;

Tutti i locali appena citati hanno pavimenti in ceramica con elementi di dimensioni pari a cm. (33 x 33) con idoneo battiscopa; nel bagno, il disegno e le dimensioni (cm. 20 x 20) della pavimentazione (e del rivestimento) risultano distinte rispetto agli altri vani, ed analoga situazione si registra nei balconi.

Gli infissi risultano in alluminio con vetri termici e persiane, le porte sono in legno, compresa quella – blindata – posta all'ingresso; gli impianti risultano funzionanti ed idonei, in particolare l'impianto di riscaldamento (da completare) è autonomo con caldaia esterna (posta sul balcone

lato Ovest) e radiatori in alluminio (ancora da collegare all'impianto), mentre quello elettrico dispone di interruttore differenziale salvavita.

Fanno parte del compendio immobiliare anche:

- n. 1 autorimessa posta al piano seminterrato, alla quale si accede da una parallela, verso Est, di Via Matteotti e passaggio sulla corte comune, avente superficie pari a circa mq. 21,50 (sub 7); l'altezza netta di tali locali risulta essere rispettivamente pari a metri 2,38. Presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a cm (30 x 50) e porta esterna basculante in metallo dotata anche di apertura manuale, e con porta di collegamento interna al vano scala.

- Posto auto scoperto al Piano 1S con accesso dalla parallela di Via Matteotti mediante cancello carrabile della superficie di mq 9,60 (2,00 x 4,80) adiacente il fabbricato nel lato nord e collegato alla corte comune e/o pertinenziale del fabbricato.

Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati.

## **LOTTO n. 2:**

Il bene oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Giulianova, in località Giulianova Lido ed è costituito da una unità immobiliare ad uso autorimessa avente accesso dalla corte comune collegato alla Via traversa di Via Matteotti e collegato internamente al vano scala.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. gettato in opera ed orizzontamenti rappresentati da solai in latero-cemento; le tamponature esterne hanno spessore pari a circa cm. 30 con elementi facciavista in mattoni, mentre quelle interne sono costituite da tramezzi in laterizio intonacato sui due lati, per uno spessore pari circa a cm. 10.

In particolare:

- La predetta autorimessa posta al piano seminterrato ha una superficie pari a circa mq. 21,00 (sub 9) con altezza netta pari a metri 2,50. Presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle di dimensioni pari a cm (30 x 50) e porta esterna basculante in metallo dotata anche di apertura manuale.

Al predetto locale si accede anche attraverso la scala interna condominiale.

Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati.

### **LOTTO n. 3:**

I beni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Bellante, in località Bellante Stazione alla Via Nazionale, S.S. 80 Teramo-Giulianova e sono costituiti da un locale ad uso magazzino posto al piano 1S di un fabbricato di civile abitazione/e non, avente quattro piani fuori terra.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. gettato in opera ed orizzontamenti rappresentati da solai in latero-cemento; le tamponature esterne hanno spessore pari a circa cm. 30, mentre quelle interne sono costituite da tramezzi in laterizio intonacato sui due lati, per uno spessore pari a circa cm. 10.

In particolare, il locale – distinto catastalmente al sub. 20 della particella 551 del Foglio 49 (da frazionarsi) – cui si accede unicamente tramite una rampa-scivolo esterna condominiale ubicata nell'area circostante il fabbricato – ha una superficie complessiva netta pari a circa mq. 335,00 ed è costituito da:

- Un vano, che occupa la quasi totalità della superficie complessiva e che misura circa mq. 329.00, avente altezza netta pari a metri 3.45, cui

si accede direttamente dalla rampa esterna mediante un piccolo invito ricavato al fine di evitare problemi di mobilità nella stessa;

- Nella porzione sud-orientale di tale locale sono presenti due piccoli locali igienici, aventi dimensioni pari a circa mq. 3.00 ognuno, con antibagno;

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, oltre a quelle strutturali prima definite, va rilevato che i pavimenti risultano in ceramica (dimensioni cm. 30 x 20), mentre gli infissi risultano tutti in alluminio; sono presenti inoltre le reti di adduzione interna del gas e dell'acqua.

Giova precisare che gli accertamenti di sopralluogo effettuati sono stati condotti con estrema difficoltà, a causa della presenza di imponenti quantità di materiali e mobili che rendevano difficile la valutazione dell'effettivo stato di conservazione del manufatto.

È possibile, pertanto, che, al momento dello sgombero dei locali, possano evidenziarsi alcuni difetti e manchevolezze, attualmente non riscontrabili.

La valutazione effettuata, di seguito riportata, tiene conto di tale fattore.

Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati

#### **LOTTO n. 4:**

Il bene oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Bellante, in località Bellante Stazione alla Via Nazionale, S.S. 80 Teramo-Giulianova ed è costituito da un locale ad uso magazzino posto al piano 1S di un fabbricato di civile abitazione/e non, avente quattro piani fuori terra.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. gettato in opera ed orizzontamenti rappresentati da solai in latero-cemento; le tamponature esterne hanno spessore pari a circa cm. 30, mentre quelle interne sono costituite da tramezzi in laterizio intonacato sui due lati, per uno spessore pari circa a cm. 10.

In particolare, il locale – distinto catastalmente al sub. 20 della particella 551 del Foglio 49 (da frazionarsi) – cui si accede unicamente tramite una rampa-scivolo esterna condominiale ubicata nell'area circostante il fabbricato – ha una superficie complessiva netta pari a circa mq. 60,00 ed è costituito da:

- n. due vani distinti dove all'interno dello stesso è presente un piccolo locale caldaia.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, oltre a quelle strutturali prima definite, va rilevato che i pavimenti risultano in ceramica (dimensioni cm. 30 x 20), mentre gli infissi risultano tutti in alluminio; sono presenti inoltre le reti di adduzione interna del gas e dell'acqua.

Giova precisare che gli accertamenti di sopralluogo effettuati sono stati condotti con difficoltà, a causa della presenza di alcuni materiali e mobili che rendevano difficile la valutazione dell'effettivo stato di conservazione del manufatto.

È possibile, pertanto, che, al momento dello sgombero dei locali, possano evidenziarsi alcuni difetti e manchevolezze, attualmente non riscontrabili.

La valutazione effettuata, di seguito riportata, tiene conto di tale fattore.

Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati

**LOTTO n. 5:**

I beni oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di Mosciano S. Angelo, presso la Zona Artigianale sita in località Stazione alla Via Spagna s.n.c., e sono costituiti da un Opificio a due piani (seminterrato e piano terreno) ad uso magazzino ed area pertinenziale. L'intera struttura è stata realizzata in cemento armato gettato in opera con orizzontamenti rappresentati da solai – anch'essi in c.a. – del tipo alveolare, tamponature in muratura di laterizi intonacati – per quanto riguarda il piano superiore – ed in c.a. per il livello seminterrato, sia per quelle esterne che interne.

In particolare, i due locali, autonomi tra loro e con ingressi indipendenti, sono distinti catastalmente al foglio 45, particella 748, e risultano distribuiti nel modo seguente:

**A) Piano Seminterrato:**

è costituito da n. 2 vani, il primo dei quali – a cui si accede direttamente dalla rampa esterna mediante una apertura carrabile avente larghezza pari a metri 4.00 – ha una superficie netta pari a circa mq 280.00 per una altezza di metri 3.85, tranne una piccola porzione – posta nella parte Settentrionale del locale ed avente superficie pari a circa mq. 80.00 – che ha un'altezza netta di metri 4.00. Detto vano presenta n. 1 bocca di lupo nel lato posto a Nord e n. 3 finestre che affacciano sulla rampa di accesso carrabile;

Il secondo vano – al quale si accede tramite una porta blindata presente sulla parete di separazione tra i vani – ha una superficie netta pari a circa mq. 516.00 per un'altezza netta di metri 3.85. è presente un piccolo vano – destinato a ripostiglio ed avente una superficie netta di

circa mq 5.50 – posto nella parte Sud-Est di tale vano, il quale ha n. 2 aperture – del tipo denominato a bocca di lupo – sulla parete posta a Nord.

Le caratteristiche interne dei locali risultano essere le seguenti:

- *Finestre in alluminio con vetri semplici e con grate;*
- *Pavimenti industriali;*
- *Porte interne ed esterne in ferro;*
- *pareti tinteggiate;*
- *impianto termico con termoventilatori;*
- *illuminazione a vista con plafoniere dotate di luci di emergenza;*
- *rampa di accesso con pavimento in battuto di calcestruzzo e serranda in lamiera del tipo scorrevole.*

B) Piano Terra:

è costituito da un unico vano, al quale si accede direttamente dal lato Sud, mediante una porta blindata, e dal lato opposto, attraverso un piccolo vano – in seguito descritto – che funge da disimpegno e da ufficio, e presenta, inoltre, un'apertura carrabile, per operazioni di carico/scarico, sul lato rivolto a Ovest.

Ha una superficie netta pari a circa mq 570.00 per un'altezza netta pari a metri 3.45; il piccolo vano prima citato, avente altezza pari a metri 3.85, ha una superficie netta pari a circa mq. 22.00.

Le caratteristiche di tale impalcato risultano essere simili a quelle osservate per i locali sottostanti ed in più può essere evidenziato quanto segue:

il piccolo locale adibito a disimpegno ed ufficio presenta un solaio in latero-cemento;

la tamponatura esistente tra detto locale ed il vano più grande è rappresentata da laterizi tipo Poroton aventi spessore pari a circa cm. 30;

non vi è impianto di riscaldamento;

le strutture in c.a. presentano numerosi vizi e difetti, con lesioni, nidi di ghiaia ed altre manifestazioni di scarsa conservazione;

infine sono presenti numerose infiltrazioni di acqua piovana e macchie di umidità in forte espansione sulle pareti verticali e sull'intradosso del solaio di copertura. L'intero piano terra internamente è allo stato grezzo privo di intonaci impianti e pavimenti.

Giova precisare, a tal fine, che la copertura di tale manufatto è piana, con guaina impermeabilizzante, evidentemente lesionata.

Fa parte del compendio immobiliare anche una cabina elettrica esterna realizzata in muratura di laterizi, disposta nello spazio perimetrale appartenente alla proprietà, sul lato Nord dello stesso e costituita da n. 3 vani, aventi complessivamente una superficie netta pari a mq 29.00 pr un'altezza netta di metri 2.50.

Il sito, (area pertinenziale) avente estensione complessiva pari a mq. 1400 tra coperto e scoperto è delimitato perimetralmente da una recinzione costituita da rete metallica posizionata su cordolo in c.a. avente altezza variabile, mentre l'area circostante il fabbricato, al quale si accede con doppio cancello carrabile con comando a distanza, è sistemata con massetto in calcestruzzo cementizio.

Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati.

**LOTTO n. 6:**

Il bene oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Milano, presso la Via Mauro Macchi al numero 42, ed è costituito da n. 5 locali più servizi ad uso laboratorio (adibito ad uffici-esposizione).

La porzione di fabbricato fa parte di un edificio con ben 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato ha struttura portante mista, tipica delle costruzioni dei primi anni del '900.

In particolare, al locale – distinto catastalmente al sub. 601 della particella 101/103 del Foglio 269 – ci si introduce tramite cortile comune, al quale ci si accede direttamente dalla strada e che ha funzione di distribuzione al fabbricato retrostante ed ai box: con accesso carrabile e/o con accesso pedonale dall'ingresso principale del fabbricato tramite Vano Scale ed esternamente con rampa semicircolare che dal Vano Scale principale porta al cancello; dal cortile interno si accede all'unità immobiliare tramite portoncino d'ingresso situato a sud del complesso immobiliare ed è costituito da:

un vano ingresso, n. 4 uffici, un wc e antiwc ed infine un magazzino il tutto aventi altezza variabile da m 3,30 a m 1,95;

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, va rilevato che i pavimenti risultano in ceramica, gli infissi esterni risultano tutti in ferro e vetro con inferriate di sicurezza mentre gli infissi interni sono in legno bianco laccato e tamburato con vetro satinato; sono presenti inoltre le reti di adduzione interna del gas e dell'acqua. Il riscaldamento è del tipo centralizzato con terminali in ghisa. In alcuni locali è presente la controsoffittatura realizzata in cartongesso, e/o fibre minerali, portone di ingresso alla reception in alluminio a doppia anta, mentre il portone

di ingresso (lato esterno) è in ferro tamburato e verniciato con serratura di sicurezza.

Il tutto come da documentazione fotografica e disegni allegati

**d) Generalità dei beni e loro disponibilità :**

**d<sub>1</sub>) Pertinenza**

**LOTTO n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6**

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

-Proprietà per l'intero:

- **XXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX - Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX;**

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nei dati catastali (successivo punto **d<sub>3</sub>**) ed a quello dei dati di cui alla Sentenza di Fallimento n° 62/07.

Per quanto riguarda il lotto n. 6, si precisa che il nominativo non corrisponde ai dati catastali in quanto non risulta effettuata la voltura in base all'atto di compravendita Notaio Giannella rep. 32503 del 09.12.2002 e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-1 in data 11.01.2003 al n° 1318 di reg. Part. e 1984 di Reg. Gener.

**d<sub>2</sub>) Provenienza**

**LOTTO n. 1 e 2**

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

I beni dei presenti lotti sono pervenuti alla XXXXXXXXX da XXXXXXXXX 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.

### **LOTTO n. 3 e 4**

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

I beni dei presenti lotti sono pervenuti alla XXXXXX da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dell'atto Notarile di compravendita stipulato in data 09.12.2002 par Notar Giannella di Teramo al rep. 32503 e registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Teramo il 30.12.2002 al n° 13652 di reg. Part. e 19772 di Reg. Gener.

### **LOTTO n. 5**

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

Il bene del presente lotto è pervenuto alla XXXXXXXX da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dell'atto Notarile di compravendita stipulato in data 22.12.2001 par Notar Giannella di Teramo al rep. 30955 e registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Teramo il 14.01.2002 al n° 505 di reg. Part. e n. 612 di Reg. Gener.

### **LOTTO n. 6**

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

Il bene del presente lotto è pervenuto alla XXXXXX da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dell'atto Notarile di compravendita stipulato in data 09.12.2002 par Notar Giannella di Teramo al rep. 32503 e registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano-1 l' 11.01.2003 al n° 1318 di reg. Part. e 1984 di Reg. Gener.

**d3 ) Dati Catastali****LOTTO n. 1:**

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 **XXXXXXXX** -

**Proprietà per 1/1;**

**LOTTO n. 2:**

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	9	1	C/6	1	mq 21,00	€ 67,24

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

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

**Proprietà per 1/1;**

**LOTTO n. 3:**

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

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
49	551	20	-----	C/2	1	372 mq	€ 499,52

**- DA FRAZIONARSI -**

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

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

#### **LOTTO n. 4:**

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

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
49	551	20	-----	C/2	1	372 mq	€ 499,52

**- DA FRAZIONARSI -**

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

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

#### **LOTTO n. 5:**

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

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
45	748	-----	-----	D/1	-----	-----	€ 8.058,00

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

- **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXX** - cod. fisc **XXXXXXXXXX** -  
**Proprietà per 1000/1000;**

Al **C.T.** del Comune di Mosciano S. Angelo il bene è censito con i seguenti dati :

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie			Reddito Dominicale	Reddito Agrario
				ha	are	ca		
45	748	-----	ENTE URBANO	00	14	00	-----	-----

- **XXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXX** - cod. fisc **XXXXXXXXX** -  
Proprietà per 1000/1000;

#### LOTTO n. 6:

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

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
269	101/103	601	2	C/3	9	mq 187	€ 762,96

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

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

[Non risulta, quindi, effettuata la voltura in base all'atto di compravendita Notaio Giannella rep. 32503 del 09.12.2002 e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-1 in data 11.01.2003 al n° 1318 di reg. Part. e 1984 di Reg. Gener.](#)

#### d4) *Confini catastali*

##### LOTTO n. 1:

L'immobile oggetto del presente lotto confina, a giro, a Nord a mezzo distacco con Proprietà **XXXXXX**, 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 XXXXXX e Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX sugli altri lati, salvo altri e/o variati.

**LOTTO n. 2:**

L'immobile oggetto del presente lotto confina, a Nord in parte con posto auto della Società XXXXXXXXXXXX e parte con corte comune, ad Est con corte comune, a Sud con Proprietà XXXXXXXX e ad Ovest con vano scale, salvo altri e/o variati.

**LOTTO n. 3:**

La porzione di fabbricato, oggetto del presente lotto, confina a Nord con Società XXXXXXXX, a Est con Proprietà XXXXXXXX, a Sud con Proprietà XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e con proprietà condominiale e vano scala e ad Ovest con rampa condominiale di accesso ai box auto, salvo altri e/o variati.

**LOTTO n. 4:**

La porzione di fabbricato, oggetto del presente lotto, confina a Nord con Terrapieno, a Est con Proprietà XXXXXXXX, a Sud con Proprietà XXXXXXXX e ad Ovest con rampa condominiale di accesso ai box auto, salvo altri e/o variati.

**LOTTO n. 5:**

L'immobile oggetto del presente lotto confina a Nord con Strada Comunale Via Spagna, ad Est con Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX, a Sud con Proprietà XXXXXXXXXXXXX e ad Ovest con Proprietà XXXXXXXXXXX, Rossi Giuseppe, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, salvo altri e/o variati.

**LOTTO n. 6:**

La porzione di fabbricato, oggetto del presente lotto, confina a Nord con Strada Comunale Via Mauro Macchi, a Sud con Corte comune e ad Ovest con Proprietà XXXXXXXXXXX, salvo altri e/o variati.

**d<sub>5</sub>) Situazione edilizia -urbanistica**

Come risulta da verifiche ed accertamenti effettuati presso i vari Uffici Tecnici Comunali e dalle documentazioni acquisite, risultano le seguenti situazioni edilizie-urbanistiche:

**LOTTO n. 1 e 2:**

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;

Non risulta che il fabbricato sia interessato da condono edilizio di cui alle legge 47/85 e 724/94 e DL 269/2003.

**LOTTO n. 3 e 4:**

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

- Concessione Edilizia n. 252, rilasciata dal Comune di Bellante in data 18.06.1980;
- Concessione Edilizia in variante n. 470, rilasciata dal Comune di Bellante in data 15.03.1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Bellante in data 30.10.1982

Il fabbricato, inoltre, è interessato a Concessione in Sanatoria n° 408 rilasciato dal Comune di Bellante in data 15.02.2001.

**LOTTO n. 5:**

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

- Concessione Edilizia n. 4371, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 26.01.1998;
- Concessione Edilizia n. 4409, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 14.04.1998;
- Concessione Edilizia n. 5000, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 03.12.2001;
- Permesso di Costruire n. 5427/2004, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 03.12.2004;
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 30.12.2004 n° 1642.

Non risulta che il fabbricato sia interessato da condono edilizio di cui alle legge 47/85 e 724/94 e DL 269/2003.

Ai fini urbanistici, il bene oggetto del presente lotto, è ubicato in zona D "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" subzona D2 "ARTIGIANATO" ed è normato dagli articoli 3, 4, 5 e 36 delle N.T.A. del P.R.G.-VARIANTE TECNICA GENERALE del Comune di Mosciano S. Angelo (si faccia riferimento agli allegati - Documentazione Comunale - del lotto n.5).

#### **LOTTO n. 6:**

Ai fini edilizi si precisa che il fabbricato è stato iniziato in data anteriore al 01.09.1967, inoltre per detta unità immobiliare è stata rilasciata, inoltre, dal Comune di Milano una Concessione in Sanatoria n. 1214 in data 02.11.1992.

#### **e) Atti pregiudizievoli :**

##### **e<sub>1</sub>) Iscrizioni al 15.09.2008**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo emessa da Genua Nicola il 28.06.2005 rep. 8813/1825 ed iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 30.06.2005 al Reg. Part. 2144 e Reg. Gen. 10422 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per € 1.500.000,00 (LOTTO n° 3).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Teramo il 06.06.2006 rep. 1494/2006 ed iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 06.06.2006 al Reg. Part. 2545 e Reg. Gen. 10287 a favore di **XXX** per € 400.000,00 (LOTTO n° 1-2-3).



•**Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Teramo il 13.06.2006 rep. 694 ed iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-1 il 16.06.2006 al Reg. Part. 10026 e Reg. Gen. 47302 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per € 2.000.000,00 (LOTTO n° 4).

•**Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Montebelluna - il 09.05.2006 rep. 541/2006 ed iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-1 il 31.10.2006 al Reg. Part. 18891 e Reg. Gen. 90496 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per € 1.000.000,00 (LOTTO n° 4).

•**Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Teramo - Sez. Distaccata di Giulianova - il 06.10.2006 rep. 643 ed iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-1 il 04.11.2006 al Reg. Part. 19155 e Reg. Gen. 91418 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per € 263.126,99 (LOTTO n° 4).

## **e<sub>2</sub>) Trascrizioni al 15.09.2008**

**contro: XXXXXXXXXX**

•**Atto Giudiziario - Decreto di Ammissione Concordato Preventivo** - emessa da Tribunale di Teramo in data 05.12.2006 al n. rep. 3601, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 21.12.2006 al n. 14222 di Reg. particolare e al n. 24309 del reg. Generale - a favore della MASSA DEI CREDITORI **XXXXXXXXXX** per i beni dei LOTTI n° 1-2-3.

•**Codice Atto Assente** - nota del 30.03.1981 Reg. Part. 10092 e Reg. Gen. 12394.

**- Atto Giudiziario - Decreto di Ammissione Concordato Preventivo -**  
 effettuato dal Tribunale di Teramo in data 05.12.2006 rep. 3601/2006  
 ed iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-1 il  
 10.02.2007 al Reg. Part. 6029 e Reg. Gen. 10544 - a favore della  
 MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' **XXXXXXXXXXXXXXXX** per i beni  
 del LOTTO n° 4.

**•SENTENZA DI FALLIMENTO n° 62/07 - DA PERFEZIONARSI -**

**f) Descrizioni dei beni :**

**f<sub>1</sub>) Configurazione dei beni e stato manutentivo**

**generale degli stessi**

**LOTTO n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6:**

In merito alla configurazione dei beni si fa riferimento alle indicazioni  
 sopra riportate nel capitolo lettera **“C) Ubicazione e natura dei beni**  
**oggetto di stima “**

**g) Misurazione**

**LOTTO n. 1:**

E' stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare e  
 del locale autorimessa trovandoli nel loro insieme conformi ai dati  
 delle schede di accatastamento.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla  
 superficie netta del fabbricato:

**PIANO RIALZATO:**

Ufficio ..... = mq 90,00

Balconi ..... = mq 22,00

**PIANO SEMINTERRATO:**

Autorimessa ... = mq 21,50

Posto auto ..... = mq 9,60

**LOTTO n. 2:**

E' stato effettuato il rilievo planimetrico del locale autorimessa trovandolo nel suo insieme conforme ai dati delle schede di accatastamento.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie netta del fabbricato:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Autorimessa ... = mq 21,00

**LOTTO n. 3:**

E' stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare trovandola nel suo insieme conforme ai dati della scheda di accatastamento ad eccezione di alcune variazioni a livello di tramezzature, per cui si rilascia allegato grafico.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie netta del fabbricato:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Magazzino ... = mq 335,00

**LOTTO n. 4:**

E' stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare trovandola nel suo insieme conforme ai dati della scheda di accatastamento ad eccezione di alcune variazioni a livello di tramezzature, per cui si rilascia allegato grafico.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie netta del fabbricato:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Magazzino ... = mq 60,00

**LOTTO n. 5:**

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dell'opificio trovandolo nel suo insieme conforme ai dati della scheda di accatastamento.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie netta del fabbricato:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Magazzino ..... = mq 794,00

**PIANO TERRENO:**

Magazzino ..... = mq 572,00

Ingresso ..... = mq 22,00

**Totale mq 594,00**

**ESTERNO:**

Locali Tecnologici ... = mq 26,00

**LOTTO n. 6:**

E' stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare trovandola nel suo insieme conforme ai dati della scheda di accatastamento.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie netta del fabbricato:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Laboratorio ... = mq 175,00

**h) Metodo di stima adottato**

Per la determinazione del valore commerciale 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 in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni e la situazione edilizia (con destinazione d'uso difforme ai titoli autorizzativi per quanto attiene il bene in Milano). 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:**

#### **i<sub>1</sub>) Estrinseche**

**1) Ambiente economico sociale:** buono per tutti gli immobili in quanto siti nei rispettivi centri abitati dei Comuni di Giulianova (lotto 1 e 2), Bellante (lotto 3 e 4), Mosciano S. Angelo (lotto 5) e Milano (lotto 6). Si precisa che i lotti n. 3 e 4 sono in Bellante Stazione lungo la Via Nazionale S.S. 80 Teramo-Giulianova, il lotto 5 è sito in Mosciano Stazione lungo la Zona Artigianale in Via Spagna, mentre i restanti lotti sono ubicati nei centri urbani dei rispettivi Comuni.

**2) Collegamenti stradali:** ottimo.

**3) Condizioni climatiche:** Lotto 1 e 2: ordinaria, tipica della zona marina. Lotto 3 e 4: ordinaria, tipica della zona collinare. Lotto 5: ordinaria, tipica della zona collinare. Lotto 6: ordinaria, tipica di un grande centro urbano quale Milano.

**4) Servizi sociali e commerciali:** in un raggio di circa m. 500 vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere, di alimentari, abbigliamento,

generi vari, edicola-libreria e bar, banche, poste, uffici e servizi sociali Comunali.

## **i<sub>2</sub>) Intrinseche**

**1) Accessibilità:** buona per quanto riguarda le strade comunali.

**2) Funzionalità generale:** buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico che altimetrico per tutti i lotti.

**3) Grado di rifinitura:** sufficiente per i lotti n. 3 e 4, buono per quanto riguarda i beni di cui ai lotti n. 5 e 6 e discreto per i lotti n. 1 e 2;

**4) Stato di manutenzione:** sufficiente per i lotti n. 3 e 4, buono per quanto riguarda i beni di cui ai lotti n. 5 e 6 e discreto per i lotti n. 1 e 2. Si precisa che necessitano urgenti interventi per infiltrazione d'acqua e presenza di muffa per i beni dei lotti n. 3 - 4 - 5.

**5) Esposizione:** buona;

**6) Salubrità:** buona in base all'ubicazione;

**7) Panoramicità:** Tutti i lotti sono circondati da zone edificate;

**8) Dotazione di spazi esterni all'edificio:** ottimo;

**9) Situazione Edilizia: LOTTO n. 1 e 2:** 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; Non risulta che il fabbricato sia interessato da condono edilizio di cui alle legge 47/85 e 724/94 e DL 269/2003.

**LOTTO n. 3 e 4:** Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Bellante i

seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 252, rilasciata dal Comune di Bellante in data 18.06.1980; Concessione Edilizia in variante n. 470, rilasciata dal Comune di Bellante in data 15.03.1982; Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Bellante in data 30.10.1982; Il fabbricato, inoltre, è interessato a Concessione in Sanatoria n° 408 rilasciato dal Comune di Bellante in data 15.02.2001.

**LOTTO n. 5:** Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Mosciano S. Angelo i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 4371, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 26.01.1998; Concessione Edilizia n. 4409, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 14.04.1998; Concessione Edilizia n. 5000, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 03.12.2001; Permesso di Costruire n. 5427/2004, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 03.12.2004; Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Mosciano S. Angelo in data 30.12.2004 n° 1642. Non risulta che il fabbricato sia interessato da condono edilizio di cui alle legge 47/85 e 724/94 e DL 269/2003.

**LOTTO n. 6:** Ai fini edilizi si precisa che il fabbricato è stato iniziato in data anteriore al 01.09.1967, inoltre per detta unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Milano una Concessione in Sanatoria n. 1214 in data 02.11.1992. **Urbanisticamente** l'area di cui al **lotto n. 3** risulta in zona D "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" subzona D2 "ARTIGIANATO" ed è normato dagli articoli 3, 4, 5 e 36 delle N.T.A. del P.R.G.-VARIANTE TECNICA GENERALE del Comune di Mosciano Sant' Angelo

**10) Disponibilità :** Gli immobili di cui ai **lotti n. 1 e 2** sono liberi da persone e cose mentre, in base alle dichiarazioni rese verbalmente da 2 condomini dello stabile (Signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXX**), 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.

Gli Immobili di cui a **lotti n. 3 e 4** sono occupati per la maggior parte dalla ditta **XXXXXXXX** e in minima parte dall'esercizio ristorante **XXXXXXXX** il quale, nonostante i ripetuti solleciti, non ha fornito copia del contratto di locazione; inoltre per quanto riguarda le quote condominiali, risulta che debbano essere corrisposte le quote relative all'esercizio degli anni 2006-2008 (gestione in chiusura al 09.10.2008), per una quota complessiva pari a € 1.102,99, così come da nota di riferimento della Tercasa di Teramo del Rag. **XXXXXXXXXX** (Amministratore Condominio Biancoazzurro).

L'immobile di cui al **lotto n. 5** risulta essere occupato dalla ditta **XXXXXXXXXXXX** e di non far parte di alcun condominio.

L'immobile di cui al **lotto n. 6** risulta essere occupato dalla ditta **XXXXXXXXXX**, inoltre per quanto riguarda le quote condominiali dell'esercizio che va dal 02.04.2007 al 30.06.2008 vi è un saldo da assolvere di € 19.990,86 così come da nota di riferimento della **XXXXX**

XXXXXXXXXXXX di Milano del Dott. XXXXXXXXXXX (Amministratore Condominio Via M. Macchi, 42).

### **I) Valore attribuibile ai beni**

**LOTTO n. 1:** In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metroquadrato commerciale di un immobile - appartamento di civile abitazione- in questa zona del Comune di Giulianova è pari a circa Euro 1.300,00 - 1.900,00. In questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ai **200.000,00 Euro** in c.t. così distinto:

#### **PIANO RIALZATO:**

Ufficio ..... = mq 90,00 x € 1.800,00 ..... = € 162.000,00 in c.t.  
Balconi ..... = mq 22,00 x 0,3 x € 1.800,00 ... = € 12.000,00 in c.t.

#### **PIANO SEMINTERRATO:**

Autorimessa ... = mq 21,50 x € 1.000,00 ..... = € 21.500,00 in c.t.  
Posto auto ..... = mq 9,60 x € 400,00 ..... = € 3.850,00 in c.t.

**Totale € 200.000,00 in c.t.**

**LOTTO n. 2:** In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metroquadrato commerciale di un immobile - appartamento di civile abitazione- in questa zona del Comune di Giulianova è pari a circa Euro 900,00 - 1.500,00. In questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ai **27.000,00 Euro** in c.t. così distinto:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Autorimessa ... = mq 21,00 x € 1.300,00= **€ 27.000,00 in C.T.**

**LOTTO n. 3:** In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metroquadrato commerciale di una Porzione Immobiliare con annessi servizi igienici in questa zona del Comune di Bellante è pari a circa Euro 350,00-750,00 per immobili di tipo commerciale, in questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ai **140.000,00 Euro** in c.t. così distinto:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Magazzino ... = mq 335,00x € 420,00 = **€ 140.000,00 in C.T.**

**LOTTO n. 4:** In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metroquadrato commerciale di una Porzione Immobiliare con annesso locale caldaia in questa zona del Comune di Bellante è pari a circa Euro 350,00-750,00 per immobili di tipo commerciale, in questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ai **25.000,00 Euro** in c.t. così distinto:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Magazzino ... = mq 60,00x € 420,00 = **€ 25.000,00 in C.T.**

**LOTTO n. 5:** In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metroquadrato commerciale di un Opificio in questa zona del Comune di Mosciano S. Angelo è pari a circa Euro 450,00-800,00 per immobili di tipo commerciale, in questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ai **670.000,00 Euro** in c.t. così distinto:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Magazzino ... = mq 794,00 x € 510,00 = € 405.000,00 in c.t.

**PIANO TERRENO:**

Magazzino ... = mq 572,00 x € 630,00 = € 360.000,00 in c.t.

Ingresso ..... = mq 22,00 x € 630,00 = € 14.000,00 in c.t.

Totale € 780.000,00 in c.t.

Considerato lo stato grezzo del piano terra e manutentivo, nonché di degrado in cui versa l'immobile per infiltrazione d'acqua dal solaio di copertura e pareti di tamponamento in forte espansione oltre alla necessità di rifacimento dell'intera impermeabilizzazione e coibentazione ritiene congruo una decurtazione pari al 25% del predetto valore, pertanto la valutazione commerciale risulta essere pari ad **€ 620.000,00 in C.T.**

**ESTERNO:** I locali Tecnologici sono compresi nella valutazione finale dell'opificio. Inoltre, viene valutata in **€ 50.000,00** l'ulteriore possibilità edificatoria esistente, per cui il valore complessivo del lotto è pari ad **€ 670.000,00.**

**LOTTO n. 6:** In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore per metroquadrato commerciale di una porzione immobiliare con annessi servizi igienici in questa zona del Comune di

Milano è pari a circa Euro 2.500,00-5.000,00 per immobili di tipo commerciale, in questo caso pertanto il totale si aggirerebbe intorno ai **500.000,00 Euro** in c.t. così distinto:

**PIANO SEMINTERRATO:**

Laboratorio ... = mq 175,00 x € 3.450,00 = € 604.000,00 in c.t.

In considerazione dello stato manutentivo e di degrado (pareti, infissi, e locale Wc) oltre alla necessità di ripristino della tinteggiatura ed interventi vari alle pareti soffitto dopo lo sgombero di beni mobili ed arredi esistenti e del saldo di circa € 19.990,86 per l'esercizio condominiale che va dal 02.04.2007 al 30.06.2008 si ritiene congruo una decurtazione pari al che va dal 15% al 20% circa tale da aversi un valore commerciale netto di **€ 500.000,00 in C.T.**

**m) Proposta di vendita**

Lo Scrivente fa presente che la suddivisione degli immobili rappresentati con lotti diversi, deriva dalle caratteristiche delle unità immobiliari, tali da essere considerati singolarmente ai fini valutativi e commerciali.

**n) Gestione**

Disponibilità:

- 1) Gli Immobili di cui ai **lotti n. 1 e 2** sono libero da persone e cose e da accertamenti rilevati mentre, in base alle dichiarazioni rese verbalmente da 2 condomini dello stabile (Signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXX**), 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.

- 2) Gli Immobili di cui ai **lotti n. 3 e 4** sono occupati per la maggior parte dalla ditta **XXXXXXXX** e in minima parte dall'esercizio ristorante **XXXXXXXX** il quale, nonostante i ripetuti solleciti, non ha fornito copia del contratto di locazione; inoltre per quanto riguarda le quote condominiali, risulta che debbano essere corrisposte le quote relative all'esercizio degli anni 2006-2008 (gestione in chiusura al 09.10.2008), per una quota complessiva pari a € 1.102,99, così come da nota di riferimento della Tercasa di Teramo del Rag. **XXXXXXXXXX** (Amministratore Condominio Biancoazzurro).
- 3) L'immobile di cui al **lotto n. 5** risulta essere occupato dalla ditta **XXXXXXXX** e di non far parte di alcun condominio.
- 4) L'immobile di cui al **lotto n. 6** risulta essere occupato dalla ditta **XXXXXXXX**, inoltre per quanto riguarda le quote condominiali dell'esercizio che va dal 02.04.2007 al 30.06.2008 vi è un saldo da assolvere di € 19.990,86 così come da nota di riferimento della **XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX** di Milano del Dott. **XXXXXXXXXXXX** (Amministratore Condominio Via M. Macchi, 42).

### **o) Riepilogo finale e valutazione**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo

#### **ALLEGATO “A”:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo **ALLEGATO “A”:**

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra le proprietà e partite catastali attuali.
- 2) Esistono concessioni edilizie per i lavori di costruzione degli immobili ed anche pratiche di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94.
- 3) In merito alla disponibilità dei beni si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate nel capitolo lettera **“n) Gestione”**;
- 4) Si esprime il parere di disporre la vendita in lotti così come da divisione sopra definita.

### **VALUTAZIONE:**

#### **LOTTO n. 1:**

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.

### **LOTTO n. 2:**

Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in complessive Euro 27.000,00. 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 € 162,50 degli oneri "condominiali" pregressi che vanno a carico dell'aggiudicatario a seguito di vendita, è determinabile in c.t. in **Euro 20.000,00 (ventimila/00 Euro)** considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### **LOTTO n. 3:**

Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in complessive Euro 140.000,00. 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 delle spese necessarie per autorizzazioni comunali inerente la regolarizzazione del locale in base alla nuova consistenza/frazionamento, nonché della quota da corrispondere per il pagamento degli oneri "condominiali" pregressi pari ad € 919,16 che vanno a carico dell'aggiudicatario, è determinabile in c.t. in **Euro 100.000,00 (centomila/00 Euro)** considerando un

abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

#### **LOTTO n. 4:**

Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in complessive Euro 25.000,00. 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 delle spese necessarie per autorizzazioni comunali inerente la regolarizzazione del locale in base alla nuova consistenza/frazionamento, nonché della quota da corrispondere per il pagamento degli oneri "condominiali" pregressi pari ad € 183,83 che vanno a carico dell'aggiudicatario, è determinabile in c.t. in **Euro 20.000,00 (ventimila/00 Euro)** considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

#### **LOTTO n. 5:**

Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in complessive Euro 670.000,00. 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 delle spese necessarie per il perfezionamento delle autorizzazioni comunali per lavori di completamento e per l'eliminazione di vizi e difetti esistenti, è determinabile in c.t. in **Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00 Euro)** considerando un abbattimento

pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

**LOTTO n. 6:**

Il **valore commerciale dell'immobile** è determinato in complessive Euro 500.000,00. 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 delle spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione della destinazione d'uso dei locali ove possibile e della quota condominiale da corrispondere pari ad € 19.990,86 che vanno a carico dell'aggiudicatario, è determinabile in c.t. in **Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00 Euro)** considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## RIEPILOGO VALORI DEI LOTTI

### 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**.

Il **valore commerciale dell'immobile pari ad 1/1 dell'intero** risulta essere di **Euro 200.000,00**.

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 140.000,00**.

### LOTTO n. 2:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà

Locale autorimessa in Giulianova alla Via Matteotti al Piano Seminterrato rispetto alla Via Matteotti ed al Piano Terra rispetto alla Via Traversa.

Il tutto riportato al C.F. al foglio **8**, P.IIa **500** sub **9**;

Autorimessa di mq 21,00 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**.

Il **valore commerciale dell'immobile pari ad 1/1 dell'intero** risulta essere di **Euro 27.000,00**.

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 20.000,00**.

### LOTTO n. 3:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà

Locale Magazzino sito in Bellante Stazione – Via Nazionale S.S. 80 al Piano Seminterrato, della superficie utile di mq 335,00 circa ed altezza di m 3,45 circa riportato al C.F. al Foglio **49**, P.IIa **551** sub **20** da frazionarsi.

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte il presente lotto risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 252** in data **18.06.1980**, e con la **Concessione Edilizia in Variante n. 470** del **15.03.1982** dotato di certificato di abitabilità in data 30.10.1982 rilasciato dal Comune di Bellante; Il fabbricato, inoltre, è interessato a Concessione in Sanatoria n° **408** rilasciato dal Comune di Bellante in data **15.02.2001**.

Il **valore commerciale dell'immobile pari ad 1/1 dell'intero** risulta essere di **Euro 140.000,00**.

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 100.000,00**.

### LOTTO n. 4:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà

Locale Magazzino sito in Bellante Stazione – Via Nazionale S.S. 80 al Piano Seminterrato, della superficie utile di mq 60,00 circa ed altezza di m 3,45 circa riportato al C.F. al Foglio **49**, P.IIa **551** sub **20** da frazionarsi.

Il presente lotto risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 252** in data **18.06.1980**, e con la **Concessione Edilizia in Variante n. 470** del **15.03.1982** dotato di certificato di abitabilità in data 30.10.1982 rilasciato dal Comune di Bellante; Il fabbricato, inoltre, è interessato a Concessione in Sanatoria n° **408** rilasciato dal Comune di Bellante in data **15.02.2001**.

Il **valore commerciale dell'immobile pari ad 1/1 dell'intero** risulta essere di **Euro 25.000,00**.

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 20.000,00**.

**LOTTO n. 5:****DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Opificio ad uso magazzino sito in Mosciano Sant'Angelo – Zona Artigianale – Località Stazione – Via Spagna composto da: Piano Seminterrato e Piano Terra tra loro autonomi; il piano seminterrato è costituito da due locali ad uso magazzino tra loro comunicanti aventi rispettivamente superfici pari a mq 517,00 circa e 277,00 mq circa per un'altezza utile pari a m 3,85 circa. Il piano terreno internamente ancora allo stato grezzo è costituito da un unico vano di mq 572,00 circa per un'altezza utile pari a m 3,45 circa oltre ad una porzione adibita ad ingresso avente superficie di mq 22,00 circa per un'altezza utile di m 3,85 circa.

Esternamente e distaccato del fabbricato principale è presente, sul lato Nord, un manufatto adibito a Locali Tecnologici, avente superficie di circa mq 26,00 ed un'altezza utile di m 2,50 circa, oltre all'area pertinenziale della superficie complessiva di mq 1.400,00 circa tra coperta e scoperta. Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune al Fg. **45**, P.Illa **748**, Cat. D/1, Rendita € 8.058,00.

L'intero opificio risulta essere stato costruito in forza della **Concessione Edilizia n. 4371**, rilasciata dal Comune di Mosciano S. Angelo in data **26.01.1998**, **Concessione Edilizia n. 4409**, del **14.04.1998** e successiva **Concessione Edilizia n. 5000**, in data **03.12.2001**, ed infine con **Permesso di Costruire n. 5427/2004**, in data **03.12.2004**; In seguito fu rilasciato **Certificato di Agibilità n° 1642** in data **30.12.2004**.

Ai fini urbanistici il bene oggetto del presente lotto, è ubicato in **Zona D "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" Subzona D2 "ARTIGIANATO"** ed è normato dagli articoli **3, 4, 5 e 36** delle N.T.A. del **P.R.G.-VARIANTE TECNICA GENERALE** del Comune di Mosciano S. Angelo.

Il **valore commerciale dell'immobile pari ad 1/1 dell'intero** risulta essere di **Euro 670.000,00**.

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 470.000,00**.

**LOTTO n. 6:****DIRITTI PARI AD 1/1 della piena proprietà**

Porzione urbana di un fabbricato sito in Milano alla Via Mauro Macchi, 42 costituita da unità immobiliare sita al Piano Seminterrato e costituita da n. 5 vani più servizi con una superficie utile di mq 175,00 circa per un'altezza utile variabile da un minimo di m 2,00 ad un massimo di m 3,30; si accede a detta unità immobiliare dalla corte interna condominiale sia direttamente da Via Mauro Macchi, mediante ingresso carrabile dotato di cancello con dispositivo di apertura a distanza e sia dall'ingresso principale del fabbricato (Vano Scala).

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune al Fg. **269**, P.Illa **101/103**, sub **601**, Cat. C/3, Classe 9, Consistenza 187 mq, Rendita € 762,96.

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta essere stato costruito antecedentemente alla data del **01.09.1967**, inoltre è stata rilasciata dal Comune di Milano una **Concessione in Sanatoria n. 1214** in data **02.11.1992**.

Il **valore commerciale dell'immobile pari ad 1/1 dell'intero** risulta essere di **Euro 500.000,00**.

Il **valore del bene in procedura** è determinabile in **Euro 350.000,00**.

\*\*\*\*\*

Gli Scriventi rassegnano la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e restano a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, li 28.10.2008

I C.T.U.

Geom. Osvaldo Reginelli

Ing. Massimo Marini