

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 44/09 Reg. Fall.

promossa da:
MASSA DEI CREDITORI
contro:
***** *****

Giudice Delegato: **CONCIATORI dott. Flavio**

Curatore: **Avv. C. Strozzi**

Curatore: **Dott. P. Pompei**

CTU: Arch. S. Procaccini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto n°1:	<i>diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano terra.</i>
Lotto n°2:	<i>diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locali al piano sottotetto allo stato grezzo, locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato e terreno della consistenza catastale di mq 14.</i>

ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA E STIMA-GENERALE:

- ALLEGATO "A" PARTE PRIMA: PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI (PER OGNI SINGOLO LOTTO);
- ALLEGATO "A" PARTE SECONDA: ELABORATI ED ATTI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI (PER OGNI SINGOLO LOTTO);
- ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II..

Teramo, lì: **24/03/2010**

Il C.T.U.
Arch. Sergio Procaccini

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 44/09 Reg. Fall.

promossa da:
MASSA DEI CREDITORI
contro:
***** *****

Giudice Delegato: **CONCIATORI dott. Flavio**

Curatore: **Avv. C. Strozzi**

Curatore: **Dott. P. Pompei**

CTU: Arch. S. Procaccini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Lotto n°1:	<i>diritti pari ad ½ della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano terra.</i>
Lotto n°2:	<i>diritti pari ad ½ della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locali al piano sottotetto allo stato grezzo, locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato e terreno della consistenza catastale di mq 14.</i>

Lo scrivente, dott. arch. Sergio Procaccini, con studio in Teramo (TE) alla via F. Turati n° 4, tel/fax 0861/242330, cell. 329/6061048, e mail archprocaccini@alice.it, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al n° 462, presenta la seguente relazione tecnica-estimativa su incarico dei Curatori Fallimentari che, con provvedimento in data **20/11/2009**, lo hanno nominato esperto per la stima dei beni immobili.

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

RELAZIONE PARTE PRIMA

A) PREMESSO	3
B) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	4
C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA	4
C.1) SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI	5
D – L1) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ	6
D.1 – L1) Proprietà.....	6
D.2 - L1) Provenienza	6
D.4 – L1) Confini catastali.....	7
D.5 – L1) Situazione edilizia.....	7
D.6 – L1) Situazione urbanistica.....	8
E – L1) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	8
E.1 – L1) Iscrizioni	8
E.2 – L1) Trascrizioni	9
F.1 – L1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale	9
M – L1) PROPOSTA DI VENDITA.....	13
N – L1) REGIME FISCALE	14
O – L1) GESTIONE.....	14
P– L1) RIEPILOGO.....	14
D – L2) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ	15
D.1 – L2) Proprietà.....	15
D.2 – L2) Provenienza.....	15
D.4 – L2) Confini catastali.....	17
D.5 – L2) Situazione edilizia.....	17
D.6 – L2) Situazione urbanistica.....	18
E – L2) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	18
E.1 – L2) Iscrizioni.....	18
E.2 – L2) Trascrizioni	19
F.1 – L2) Configurazione del bene e stato manutentivo generale ...	19
M – L2) PROPOSTA DI VENDITA.....	24
N – L2) REGIME FISCALE	25
O – L2) GESTIONE.....	25
P– L2) RIEPILOGO.....	26

A) PREMESSO

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo 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 il sottoscritto si è recato, accompagnato dalla collaboratrice, presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza e delle loro caratteristiche nelle date del **16/01/2010** e del **24/01/2010**;
- che raccolti alcuni documenti presso gli uffici competenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni,

lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

B) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento del 08/04/2009 trascritta in data **17/07/2009** al n° **7375** di formalità a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento** ***** ***** e contro la **Società** ***** ***** gravante sulle seguenti unità immobiliari:

- Comune di NERETO: **C.T.** foglio **5** particella **338**, gravante **sui diritti pari ad ½ della piena proprietà**;
- Comune di NERETO: **C.T.** foglio **5** particella **243**, **gravante sui diritti di proprietà**;
- Comune di NERETO: **C.F.** foglio **5** particella **243**, sub **5**, gravante **sui diritti pari ad ½ della piena proprietà**;
- Comune di NERETO: **C.F.** foglio **5** particella **243**, sub **6**, gravante **sui diritti pari ad ½ della piena proprietà**.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima compongono un fabbricato da cielo a terra su n° 3 tre livelli fuori terra (terra, primo e sottotetto) ed uno seminterrato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 116. Annesso all'edificio è un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 14 confinante con l'area di pertinenza del fabbricato oggetto di stima sul lato Ovest.

C.1) SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI

I beni oggetto di stima sono attualmente distinti al C.F./C.T. del Comune di Nereto come di seguito riportato:

- 1) appartamento di civile abitazione al piano terra distinto al C.F. al foglio **5** particella **243** sub **6**;
- 2) appartamento di civile abitazione al piano primo, locali al piano sottotetto allo stato grezzo, locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato e vano scala, il tutto distinto al C.F al foglio **5** particella **243** sub **5**;
- 3) terreno della superficie catastale di mq 14 distinto al C.T. al foglio **5** particella **338**.

Le predette unità immobiliari sono di proprietà di:

- unità immobiliare di cui al punto 1): Sig.ra ***** (fallita) e Sig.ra *****;
- unità immobiliare di cui al punto 2): Sig.ra ***** (fallita) e Sig. *****;
- unità immobiliare di cui al punto 3): Sig.ra ***** (fallita) e Sig. *****.

Si evince, pertanto, che i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento intestano a n° 4 distinti comproprietari e che la fallita è l'unico soggetto che vanta diritti di proprietà indivisi pari ad 1/2 dell'intero su tutte le unità immobiliari.

Stante la natura, la consistenza e la localizzazione degli immobili, tenuto conto del fatto che gli stessi intestano a n° 4 distinti comproprietari e che la sentenza dichiarativa di fallimento aggredisce unicamente i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà indivisa della fallita, visto anche quanto riportato nei paragrafi M-L1 ed M-L2 "Proposta di vendita", si propone la loro alienazione in **n° 2 distinti cespiti** come di seguito riportato:

Lotto n°1:	diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano terra.
Lotto n°2:	diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locali al piano sottotetto allo stato grezzo, locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato e terreno della consistenza catastale di mq 14.

D – L1) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

LOTTO N°1

Diritti pari ad ½ della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano terra.

D.1 – L1) Proprietà

A seguito di verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II. è stato accertato che i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento sono di proprietà, **per diritti indivisi pari ad ½ dell'intero**, di:

- Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale *** **
***** .

Note del C.T.U.

*La comproprietaria dei beni è la Sig.ra ***** nata a *** ***** del ***** il **/**/****.*

D.2 - L1) Provenienza

Il possesso dei beni è pervenuto alla Sig.ra ***** (come sopra generalizzata) in virtù di:

- **atto di vendita** a rog. Not. I. ***** del 11/03/1968 (rep. 15319 – rep. 7034) trascritto in data **09/04/1968** al n° **3393** di formalità. Con il sopra citato atto di vendita la Sig.ra ***** acquistava, unitamente al Sig. ***** , in parti uguali e pro-indiviso, dai Sig.ri ***** e ***** , un terreno in Comune di Nereto distinto al C.T. del predetto comune al foglio 5 particella 137/b di 454 mq.

Note del C.T.U.

*Nell'atto a rog. Not. I. ***** veniva sancito che gli acquirenti e i loro aventi causa avrebbero potuto allacciare un condotto di scarico delle acque bianche e delle acque luride nella tubazione di fognatura che i venditori erano obbligati a costruire sulla rimanente loro proprietà ed in adiacenza al lato Est della zona compravenduta entro il 31/07/1968.*

D.3 – L1) Dati Catastali

Al C.F. del Comune di NERETO, alla data del **27/01/2009**, i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento intestano:

- Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale *** **
***** , proprietà per **500/1000**,
- Sig.ra ***** nata a ***** (AP) il **/**/****, codice fiscale *** ** ***** , proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

con i seguenti dati:

- foglio **5**, particella **243**, sub **6**, Categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5** vani, rendita **€ 355,06**, Viale Roma, piano **T**.

Esiste corrispondenza tra il nominativo riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali.

D.4 – L1) Confini catastali

I beni oggetto di stima confinano con le seguente proprietà:

- Via Roma a mezzo distacchi, ***** e ***** (particelle 206 e 305) a mezzo distacchi, ***** ed altri (particella 302) a mezzo distacchi, ***** e ***** (particella 338 – lotto n° 2), proprietà ***** e ***** (lotto n° 2), strada privata a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

D.5 – L1) Situazione edilizia

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali di NERETO risulterebbe che i beni oggetto di stima sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia del 31/05/1968** su richiesta della ditta ***** e ***** *per la costruzione di una casa di abitazione;*
- **Licenza Edilizia n° 68/74 del 29/08/1975** su richiesta della ditta ***** e ***** *per costruzione di un tetto a copertura di civile abitazione;*
- **Concessione Edilizia n° 94 del 03/12/1994** su richiesta della ditta ***** *per cambio di destinazione d'uso (senza opere) da civile abitazione ad uffici privati del piano terra del fabbricato;*
- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 170 del 03/01/1995** su richiesta della ditta ***** *per sanatoria opere abusive;*
- **Permesso di costruire n° 11/04 prat. edil. 15/04 prot. 2487/04 del 27/04/2004** su richiesta della ditta ***** e ***** *per opere di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da locali uffici ad abitazione.*

In data **31/03/1971** il Sindaco di Nereto ha rilasciato l'Autorizzazione di Agibilità.

Note del C.T.U.

Non è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità a seguito dei lavori per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da ufficio ad abitazione (P.C. n° 11/04).

La C.E. nn° 94/94 ed il P.C. n° 11/04 sono stati richiesti dalla Sig.ra ***** (in qualità di comproprietaria) in data successiva a quella della trascrizione del decreto di ammissione all'amministrazione controllata sui beni oggetto di stima.

D.6 – L1) Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui i beni oggetto di stima sono parti costituenti insiste su area ricadente, secondo il vigente P.R.E. del Comune di NERETO, in:

- per maggior consistenza in zona “**B1S – Completamento urbano con intervento diretto**”;
- per minima parte in zona “**Strade di Piano**”.

E – L1) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in diverse date, alla data del 13/01/2010, a tutto il **12/01/2010**, risulta quanto segue:

E.1 – L1) Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data **15/09/1981** al n° **777** di formalità a favore ***** ** ***** ** ***** S.p.A. e contro la Sig.ra ***** . L'iscrizione grava sull'intero fabbricato (lotto n° 1 e lotto n° 2) e anche su soggetti non interessati dalla presente procedura fallimentare.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 0,00**.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data **09/06/1987** al n° **850** di formalità a favore ***** ** ***** ** ***** S.p.A. e contro la Sig.ra ***** . L'iscrizione grava sull'intero fabbricato (unità immobiliari distinte al C.T./C.F. foglio 5 particelle 243 e 262) e anche su soggetti non interessati dalla presente procedura fallimentare.

L'iscrizione è annotata da formalità (restrizione dei beni) non pertinente ai beni oggetto di stima.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 0,00**.

E.2 – L1) Trascrizioni

- **DECRETO DI AMMISSIONE AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA** trascritto in data **10/06/1992** al n° **5500** di formalità a favore della Massa dei Creditori contro la Sig.ra ***** . L'iscrizione grava sull'intero fabbricato (unità immobiliari distinte al C.T./C.F. foglio 5 particelle 243 e 262) e su immobili non interessati dalla presente procedura fallimentare.
Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00**
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta in data **17/07/2009** al n° 7375 di formalità a favore della Massa dei Creditori contro la Sig.ra ***** . La trascrizione grava anche su altre unità immobiliari (lotto n° 2)
Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: **€ 262,00.**

F – L1) DESCRIZIONI DEI BENI

F.1 – L1) Configurazione del bene e stato manutentivo generale

I beni oggetto di stima sono composti da una porzione di fabbricato sito in Comune di Nereto alla Via Roma n° 163 e, nello specifico, da un appartamento di civile abitazione al piano terra.

Il fabbricato sorge lungo Via Roma, nei pressi del centro storico di Nereto; l'area sulla quale insiste la costruzione confina ad Ovest con Via Roma, a Sud con strada privata (di lottizzazione) e sugli altri lati con lotti di terreno già edificati.

L'edificio, di non recente costruzione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solaio interpiano in struttura mista e copertura in laterocemento, murature interne ed esterne in mattoni di laterizio; le facciate esterne sono allo stato grezzo.

Il tetto della costruzione necessita di lavori di manutenzione a causa del pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su n°3 piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) ed uno seminterrato (autorimessa/autoclave) ed è composto da n°2 distinte unità immobiliari.

Il collegamento tra i diversi livelli è garantito da scala interna (lotto n° 2); l'edificio è sprovvisto dell'impianto ascensore.

L'area di pertinenza dell'intero fabbricato (pavimentata prevalentemente con battuto di cemento), di forma irregolare, della consistenza catastale

di mq 454, gode di n° 2 accessi (di cui uno carrabile ed uno perdonale) da Via Roma. La recinzione è realizzata con muro in blocchi di cemento e sovrastante ringhiera/rete metallica. Sul fronte Sud del fabbricato è presente una canna fumaria che dal locale c.t. (ormai dismesso) al piano seminterrato sale fino alla copertura.

L'appartamento al piano terra, della superficie lorda di **mq 139 circa** ed altezza utile max di **mq 2,95 circa**, con accesso sul fronte Ovest del fabbricato, è composto da un ingresso, una sala/soggiorno, un angolo cottura con tinello, n° 2 camere e n°2 bagni (di cui uno a servizio della camera matrimoniale).

La suddivisione planimetrica degli ambienti, visto uso dei beni, è discreta; la presenza di un buon numero di finestre e l'esposizione sui quattro lati, garantiscono sufficiente ventilazione ed illuminazione dei locali.

Le finiture interne dell'appartamento, visti anche i lavori di manutenzione recentemente effettuati, sono di discreta qualità: pavimentazione in parquet, graniglia lucida e ceramica (servizi igienici), controsoffittatura in cartongesso nel locale ingresso, rivestimento delle murature in intonaco pittato e ceramica (servizi igienici ed angolo cottura), infissi interni in legno ad anta unica (porta scorrevole a scomparsa nel bagno a servizio della camera matrimoniale), infissi esterni in legno (non a taglio termico) con vetrocamera, sistema di oscuramento mediante avvolgibili in pvc, soglie e davanzali in marmo.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è dotato di salvavita e di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è attivato da caldaia a muro (posta esternamente sul lato Nord del fabbricato) a gas metano marca "Immergas" modello "Eolo Extra" ed è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna in ghisa.

L'impianto idrico, attualmente connesso con quello di altra unità immobiliare (lotto n° 2 della presente procedura fallimentare), è dotato di tubazioni incassate nella muratura. Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione.

I sanitari dei servizi igienici (bagno annesso alla camera matrimoniale con cabina doccia) sono di ordinaria qualità.

L'appartamento è attualmente comunicante, mediante accesso diretto, con il vano scala dell'edificio (beni oggetto di stima del lotto n° 2).

Annesso all'appartamento è un terrazzo non pavimentato a livello posto sui lati Est e Sud del fabbricato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente; sono presenti macchie di umidità diffuse nel solaio interpiano (con distacco dell'intonaco) mentre parte del parquet nel vano ingresso si è distaccato dalla sottostante pavimentazione.

Il terrazzo e, di conseguenza, i locali autorimessa/autoclave sottostante (lotto n° 2), risultano, a parere dello scrivente, inagibili, in quanto, a causa della mancata realizzazione dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione dello stesso, le acque meteoriche, infiltrandosi all'interno del solaio in latero-cemento, hanno causato la disgregazione della componente cementizia dei travetti prefabbricati e delle travi in c.a. minando la stabilità dello stesso.

G – L1) MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di stima con restituzione grafica in scala 1:100 come da grafici allegati. Le quote sono state ottenute prevalentemente per misurazione diretta e, in minima parte, ricavate per differenza di quote rilevate.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni; le murature in comune con altre proprietà sono state computate per ½. E' stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale del terrazzo pari a 1/10.

Il calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- porzione di fabbricato al piano terra attualmente adibito ad appartamento di civile abitazione: **mq 139 circa**;
- terrazzo: mq 45 circa x 1/10 = **mq 5 circa in c.t.**;
- superficie commerciale totale: **mq 144 circa**.

H – L1) 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 nei

tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la procedura di vendita degli immobili, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare").

Il valore commerciale considerato tiene conto anche dell'incidenza dell'area di pertinenza del fabbricato (in comune con il lotto n° 2)

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; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

I.1 – L1) Estrinseche

AMBIENTE ECONOMICO SOCIALE: discreto. L'immobile è sito lungo Via Roma (S.P. n° 259) nei pressi del centro storico di Nereto.

COLLEGAMENTI STRADALI: buoni.

CONDIZIONI CLIMATICHE: tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.

SERVIZI SOCIALI E COMMERCIALI: tutti reperibili nei pressi del fabbricato.

I.2 – L1) Intrinseche

ACCESSIBILITÀ: discreta. Si accede all'area di pertinenza del fabbricato direttamente da Via Roma.

FUNZIONALITÀ GENERALE: discreta suddivisione degli ambienti.

FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI: gli impianti necessitano di lavori di manutenzione.

FINITURE: discrete per l'appartamento. Il fabbricato esternamente non è intonacato.

STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente. Sono presenti macchie di umidità nel solaio dell'appartamento. I terrazzo è attualmente inagibile.

ESPOSIZIONE: sui quattro lati.

SALUBRITÀ: sufficienti ventilazione ed illuminazione dei locali al piano terra.

DISPONIBILITÀ: il bene oggetto di stima è attualmente utilizzato dalla comproprietaria (per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero) non interessata dalla presente procedura esecutiva e dai famigliari.

L – L1) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è stato valutato circa

- **€ 585,00/mq** (euro **cinquecentottantacinque/00 al metro quadro**) per la porzione di fabbricato al piano terra adibita ad appartamento di civile abitazione;

Ne consegue che il valore commerciale della piena proprietà dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad **€ 84.240,00** come di seguito indicato:

$$\text{mq } 144 \times \text{€ } 585,00 = \text{€ } \mathbf{84.240,00}$$

mentre il valore commerciale dei diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero è pari ad

$$\text{€ } 84.240,00/2 \times 0,75 = \text{€ } \mathbf{31.590,00}$$

ove 0,75 è un congruo coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di alienazione dei beni per diritti di comproprietà e non per l'intero.

M – L1) PROPOSTA DI VENDITA

Per i beni oggetto di procedura si propone la vendita dei diritti di proprietà indivisi pari ad 1/2 dell'intero.

Stante l'eventuale possibilità tecnica ed amministrativa di divisione dei beni oggetto di stima in n° 2 distinte unità immobiliari si ritiene necessario precisare quanto di seguito riportato.

Viste le caratteristiche intrinseche dell'intero edificio (conformazione, struttura portante, suddivisione planimetrica, tipologia e caratteristiche degli impianti, area pertinenziale, ecc.), l'eventuale parcellazione degli immobili oggetto di stima comporterebbe la generazione di unità immobiliari scarsamente funzionali rispetto ai percorsi interni ed alla distribuzione degli ambienti.

La divisione in n° 2 distinte unità immobiliari comporterebbe costi economici per la realizzazione delle opere necessarie (opere murarie, di separazione degli impianti anche in comune con i beni di cui al lotto n° 2, ecc.) e per le pratiche edilizie indispensabili per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie che deprezzerebbero il valore commerciale dei beni.

La Curatela, comunque, dovrebbe farsi sempre carico delle spese legali necessarie per l'ottenimento del giudizio di divisione.

Per le motivazioni sopra esposte, pertanto, si ritiene opportuno proporre la vendita dei diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero dei beni oggetto di stima.

La vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni gravanti sugli stessi.

Lotto n°1:	<i>diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano terra.</i>
-------------------	--

N – L1) REGIME FISCALE

I beni sono sottoposti a Tassa di Registro.

O – L1) GESTIONE

L'appartamento è attualmente utilizzato dalla Sig.ra ***** (comproprietaria per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero). I beni non sono soggetti a contratti di locazione/comodato per la quota parte di proprietà della Sig.ra ***** ed a spese condominiali.

P– L1) RIEPILOGO

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

- esiste corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa e le attuali partite catastali;
- per la realizzazione del bene oggetto di stima sono state rilasciati titoli edilizi;
- il valore commerciale dei beni per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero è determinato in **€ 31.590,00**;
- il valore del Lotto n°1, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 22.000,00** in cifra tonda (**euro ventiduemila/00**), considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- i beni oggetto di stima sono sottoposti a Tassa di Registro.

D – L2) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

LOTTO N°2

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locali al piano sottotetto allo stato grezzo, locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato e terreno della consistenza catastale di mq 14.

D.1 – L2) Proprietà

A seguito di verifiche effettuate presso la Conservatoria RR.II., è stato accertato, che i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento sono di proprietà, **per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero** di:

- Sig.ra ***** nata a Nereto il **/**/****, codice fiscale *** **

Note del C.T.U.

*Il comproprietario dell'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 5 particella 243 sub 5 è il Sig. ***** nato a *** ***** del ***** il 12/06/1968.*

*Il comproprietario del terreno distinto al C.T. al foglio 5 particella 338 è il Sig. ***** nato a Civitella del Tronto il **/**/****.*

D.2 – L2) Provenienza

Il possesso dei beni è pervenuto alla Sig.ra ***** (come sopra generalizzata) in virtù di:

- unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Nereto la foglio 5 particella 243 sub 5: atto di vendita a rog. Not. I. ***** del

11/03/1968 (rep. 15319 – rep. 7034) trascritto in data **09/04/1968** al n° **3393** di formalità. Con il sopra citato atto di vendita la Sig.ra ***** acquistava, unitamente al Sig. ***** , in parti uguali e pro-indiviso, dai Sig.ri *****e ***** , un terreno in Comune di Nereto distinto al C.T. del predetto comune al foglio 5 particella 137/b di 454 mq;

- unità immobiliare distinta al C.T. del Comune di Nereto la foglio 5 particella 338: atto di vendita a rog. Not. E. ***** del 18/01/1985 (rep. 38990 – rep. 9054) trascritto in data **18/02/1985** al n° **1240** di formalità. Con il sopra citato atto di vendita la Sig.ra ***** acquistava, unitamente al Sig. ***** , in regime di separazione dei beni, dalla Società ***** S.r.l., una piccolissima striscia di terreno agricolo in Comune di Nereto nei pressi di Via Roma distinto al C.T. del predetto comune al foglio 5 particella 338 (ex 304/b) di 14 mq.

Note del C.T.U.

*Nell'atto a rog. Not. I. ***** veniva sancito che gli acquirenti e i loro aventi causa avrebbero potuto allacciare un condotto di scarico delle acque bianche e delle acque luride nella tubazione di fognatura che i venditori si erano obbligati a costruire sulla rimanente loro proprietà ed in adiacenza al lato Est della zona compravenduta entro il 31/07/1968.*

D.3 – L2) Dati Catastali

I beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento, alla data del **27/01/2009**, intestano:

al CATASTO FABBRICATI

- Sig.ra ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale *** ** ***** , proprietà **500/1000**,
- Sig. ***** nato a *** ***** (AP) il 12/06/1968, codice fiscale *** ** ***** ;

con i seguenti dati:

- foglio **5**, particella **243**, sub **5**, Categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **8** vani, rendita **€ 433,82**, Viale Roma, piani: 1 – 2 – 1S

al CATASTO TERRENI

- Sig.ra ***** nata a Nereto il **/**/****, codice fiscale *** ** ***** , proprietà **500/1000**,
- Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/****, codice fiscale *** ** ***** ;

con i seguenti dati:

- foglio **5**, particella **338**, Qualità **Semin Arbor**, classe **2**, consistenza **14** mq, reddito dominicale **€ 0,10**, reddito agrario **€ 0,08**.

Esiste corrispondenza tra il nominativo riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento e quelli delle attuali partite catastali.

D.4 – L2) Confini catastali

Il bene oggetto di stima confina con le seguente proprietà:

- vano scala al piano terra: ***** e ***** (lotto n°1) su tre lati, ***** e ***** (particella 305) a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati;
- appartamento al piano primo e locali sottotetto e vano scala., ***** e ***** (particelle 206 e 305) a mezzo distacchi, ***** ed altri (particella 302) a mezzo distacchi, Via Roma a mezzo distacchi, strada privata a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati;
- locale autorimessa/autoclave al piano seminterrato: terrapieno su più lati, area di pertinenza del fabbricato (lotti nn°1 e 2), salvo altri e/o variati;
- terreno (particella 338): ***** e ***** (particella 305), ***** ed altri (particella 302), area di pertinenza del fabbricato oggetto di stima (lotto n° 1 e lotto n°2), salvo altri e/o variati.

D.5 – L2) Situazione edilizia

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali di NERETO risulterebbe che i beni oggetto di stima sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia del 31/05/1968** su richiesta della ditta ***** e ***** *per la costruzione di una casa di abitazione*;
- **Licenza Edilizia n° 68/74 del 29/08/1975** su richiesta della ditta ***** e ***** *per costruzione di un tetto a copertura di civile abitazione*;

- **Concessione Edilizia n° 94 del 03/12/1994** su richiesta della ditta ***** ***** per cambio di destinazione d'uso (senza opere) da civile abitazione ad uffici privati del piano terra del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 170 del 03/01/1995** su richiesta della ditta ***** ***** per sanatoria opere abusive;
- **Permesso di costruire n° 11/04 prat. edil. 15/04 prot. 2487/04 del 27/04/2004** su richiesta della ditta ***** ***** e ***** ***** per opere di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da locali uffici ed abitazione.

In data **31/03/1971** il Sindaco di Nereto ha rilasciato l'Autorizzazione di Agibilità.

In occasione del sopralluogo sono state verificate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla diversa suddivisione interna del piano primo, cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano primo, differenti quote misura in orizzontale e verticale.

Note del C.T.U.

La C.E. nn° 94/94 ed il P.C. n° 11/04 sono stati richiesti dalla Sig.ra ***** ***** (in qualità di comproprietaria) in data successiva a quella della trascrizione del decreto di ammissione all'amministrazione controllata sui beni oggetto di stima.

D.6 – L2) Situazione urbanistica

La palazzina di cui i beni oggetto di stima sono parti costituenti insiste su area ricadente, secondo il vigente P.R.E. del Comune di NERETO, in:

- la particella catastale 243:
 - per maggior consistenza in zona **“B1S – Completamento urbano con intervento diretto”**;
 - per minima parte in zona **“Strade di Piano”**;
- terreno (particella catastale 338):
 - in zona **“B1S – Completamento urbano con intervento diretto”**.

E – L2) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

E.1 – L2) Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data **15/09/1981** al n° **777** di

formalità a favore ***** S.p.A. e contro la Sig.ra ***** . L'iscrizione grava sull'intero fabbricato (lotto n° 1 e lotto n° 2) e anche su soggetti non interessati dalla presente procedura fallimentare.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 0,00.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data **09/06/1987** al n° **850** di formalità a favore ***** S.p.A. e contro la Sig.ra ***** . L'iscrizione grava sull'intero fabbricato (lotto n° 1 e lotto n° 2) e anche su soggetti non interessati dalla presente procedura fallimentare.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 0,00.

E.2 – L2) Trascrizioni

- **DECRETO DI AMMISSIONE AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA** trascritto in data **10/06/1992** al n° **5500** di formalità a favore della Massa dei Creditori contro la Sig.ra ***** . L'iscrizione grava sull'intero fabbricato (unità immobiliari distinte al C.T./C.F. foglio 5 particelle 243 e 262) e su immobili non interessati dalla presente procedura fallimentare.

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 262,00

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta in data **17/07/2009** al n° 7375 di formalità a favore della Massa dei Creditori contro la Sig.ra ***** . La trascrizione grava anche su altre unità immobiliari (lotto n° 1).

Spese vive per la cancellazione dell'iscrizione: € 262,00.

F – L2) DESCRIZIONI DEI BENI

F.1 – L2) Configurazione del bene e stato manutentivo generale

I beni oggetto di stima sono composti da porzioni di fabbricato sito in Comune di Nereto alla Via Roma n° 163 e, nello specifico, da un appartamento di civile abitazione al piano primo, locali allo stato grezzo al piano sottotetto, locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato e da un terreno di superficie catastale di mq 14.

Il fabbricato sorge lungo Via Roma, nei pressi del centro storico di Nereto; l'area sulla quale insiste la costruzione confina ad Ovest con Via

Roma, a Sud con strada privata (di lottizzazione) e sugli altri lati con lotti di terreno già edificati.

L'edificio, di non recente costruzione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solaio interpiano in struttura mista e copertura in laterocemento, murature interne ed esterne in mattoni di laterizio; le facciate esterne sono allo stato grezzo.

Il tetto della costruzione necessita di lavori di manutenzione a causa del pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su n°3 piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) ed uno seminterrato (autorimessa) ed è composto da n°2 distinte unità immobiliari.

Il collegamento tra i diversi livelli è garantito da scala interna (di esclusiva proprietà del presente lotto); l'edificio è sprovvisto dell'impianto ascensore.

L'area di pertinenza dell'intero fabbricato (pavimentata prevalentemente con battuto di cemento), di forma irregolare, della consistenza catastale di mq 454, gode di n° 2 accessi (di cui uno carrabile ed uno pedonale) da Via Roma. La recinzione è realizzata con muro in blocchi di cemento e sovrastante ringhiera/rete metallica. Sul fronte Sud del fabbricato è presente una canna fumaria che dal locale c.t. (ormai dismesso) al piano seminterrato sale fino alla copertura.

L'appartamento al piano primo, della superficie lorda di **mq 137 circa** ed altezza utile max di **ml 2,86 circa**, è composto da un ingresso, sala/soggiorno, cucina, w.c., disimpegno area notte, n° 3 camere, un bagno e da n° 2 balconi sui lati Ovest e Nord.

La suddivisione planimetrica degli ambienti, visto l'attuale uso, è discreta; la presenza di un buon numero di finestre e l'esposizione sui quattro lati, garantiscono sufficienti ventilazione ed illuminazione dei locali.

Le finiture dell'appartamento rispecchiano la vetustà del fabbricato: pavimentazione in parquet, monocottura e ceramica (servizi igienici), rivestimento delle murature in intonaco pittato e ceramica (servizi igienici e cucina), infissi interni in legno ad anta unica, infissi esterni in legno (non a taglio termico) privi di vetrocamera, sistema di oscuramento mediante avvolgibili in pvc, soglie e davanzali in marmo.

L'impianto elettrico, sottotraccia, non a norma, è dotato di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è attivato da caldaia a muro (posta esternamente sul balcone lato Ovest) a gas metano marca "Reheem" modello "Cosmos", ed è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna in ghisa.

L'impianto idrico, attualmente connesso con quello di altra unità immobiliare (lotto n° 1 della presente procedura fallimentare), è dotato di tubazioni incassate nella muratura e di impianto autoclave (posto al piano seminterrato) anche a servizio dei beni di cui al lotto n°1. Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione.

I balconi, della superficie lorda totale di **circa 20 mq**, sono pavimentati in materiale gelivo.

I locali al piano sottotetto, raggiungibili percorrendo la scala interna, della consistenza lorda di **circa 144 mq** e dell'altezza utile di circa **2,70 ml**, sono composti da n° 3 locali attualmente adibiti a magazzino/deposito/locali di sgombero. L'intero piano sottotetto, allo stato grezzo, è privo di ogni tipo di finitura eccezione fatta per le finestre (in legno privi di vetrocamera e con sistema di apertura a vasistas, mal funzionanti).

I locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato, della consistenza lorda totale di circa **40 mq**, allo stato grezzo, pavimentati in battuto di cemento, sono accessibili dal lato Nord (serranda metallica scorrevole lateralmente non perfettamente funzionante). All'intero dei locali è posizionato l'impianto autoclave (non perfettamente funzionante) a servizio dell'intero edificio (lotti nn° 1 e 2).

Il locale autorimessa ed il sovrastante terrazzo (lotto n° 1), risultano, a parere dello scrivente, inagibili in quanto, a causa della mancata realizzazione dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione di quest'ultimo, le acque meteoriche, infiltrandosi all'interno del solaio in latero-cemento, hanno causato la disgregazione della componente cementizia dei travetti prefabbricati e delle travi in c.a. minando la stabilità dello stesso.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento al piano primo è sufficiente; sono presenti macchie di umidità diffuse nel solaio (con distacco

dell'intonaco). Lo stato di manutenzione dei locali autorimessa/autoclave al piano terra è nullo.

Il terreno (particella 338) della consistenza catastale di **mq 14**, di forma triangolare, posto ad Est dell'area di pertinenza del fabbricato, è pavimentato in battuto di cemento.

G – L2) MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di stima con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegno allegato.

Le quote sono state ottenute prevalentemente per misurazione diretta e in minima parte ricavate per differenza di quote rilevate.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi dell'appartamento al piano primo, dei locali al piano sottotetto e dei locali autorimessa/autoclave al piano seminterrato pari a 1/3, 1/5 ed 1/4.

La superficie commerciale del terreno (particella 338) è stata determinata sulla base della consistenza catastale.

Il calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- appartamento al piano primo: **mq 137 circa**;
- balconi la piano primo: circa 20 mq x 1/3 = **mq 7 circa in c.t.**;
- locali al piano sottotetto: mq 144 x 1/5 = **mq 29 circa in c.t.**;
- locali autorimessa/autorimessa al piano seminterrato: mq 40 circa x 1/4 = **mq 10 circa**;
- superficie commerciale totale: **circa mq 183**;
- terreno (particella 338): **mq 14** .

H – L2) 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 nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la procedura di vendita degli immobili, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare).

Il valore commerciale considerato tiene conto dell'incidenza dell'area di pertinenza del fabbricato (in comune con il lotto n° 1) e del vano scala di proprietà esclusiva.

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; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

I.1 – L2) Estrinseche

AMBIENTE ECONOMICO SOCIALE: discreto. L'immobile è sito lungo Via Roma (S.P. n° 259) nei pressi del centro storico di Nereto.

COLLEGAMENTI STRADALI: buoni.

CONDIZIONI CLIMATICHE: tipiche della zona collinare della provincia di Teramo.

SERVIZI SOCIALI E COMMERCIALI: tutti reperibili nei pressi del fabbricato.

I.2 – L2) Intrinseche

ACCESSIBILITÀ: discreta. Si accede all'area di pertinenza del fabbricato direttamente da Via Roma mediante n° 2 cancelli (di cui uno carrabile). L'ingresso dell'appartamento è posto sul lato Ovest del fabbricato.

FUNZIONALITÀ GENERALE: discreta.

FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI: gli impianti dell'appartamento al piano primo necessitano di lavori di manutenzione. Non presenti al piano sottotetto

FINITURE: discrete per l'appartamento al piano primo. I locali al piano sottotetto sono allo stato grezzo. Il fabbricato esternamente non è intonacato.

STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente per l'appartamento. Sono presenti macchie di umidità. Sono presenti infiltrazione di acque meteoriche nel tetto.

ESPOSIZIONE: sui quattro lati.

SALUBRITÀ: sufficienti ventilazione ed illuminazione dei locali dell'appartamento.

DISPONIBILITÀ: il bene oggetto di stima è attualmente utilizzato dalla fallita (proprietaria per diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero) e dal marito.

L – L2) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduti alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è stato valutato circa

- € 560,00/mq (euro **cinquecentosenta/00 al metro quadro**) per le porzioni di fabbricato ai piani primo, sottotetto e seminterrato;
- € 10,00/mq (euro **dieci/00 al metro quadro**) per il terreno (particella 338).

Ne consegue che il valore commerciale della piena proprietà dei beni in procedura, stimati a corpo e non a misura, si aggirerebbe intorno ad € **102.620,00** come di seguito indicato:

$$\text{mq } 183 \times \text{€ } 560,00 + \text{mq } 14 \times \text{€ } 10,00 = \text{€ } \mathbf{102.620,00}$$

mentre il valore commerciale dei diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero è pari ad

$$\text{€ } 102.620,00/2 \times 0,75 = \text{€ } \mathbf{38.482,50}$$

ove 0,75 è un congruo coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di alienazione dei beni per diritti di comproprietà e non per l'intero.

M – L2) PROPOSTA DI VENDITA

Per i beni oggetto di procedura si propone la vendita dei diritti di proprietà indivisi pari ad 1/2 dell'intero.

Stante l'eventuale possibilità tecnica ed amministrativa di divisione dei beni oggetto di stima in n° 2 distinte unità immobiliari si ritiene necessario precisare quanto di seguito riportato.

Viste le caratteristiche intrinseche dell'intero edificio (conformazione, struttura portante, suddivisione planimetrica, tipologia e caratteristiche degli impianti, area pertinenziale, ecc.), l'eventuale parcellazione degli immobili oggetto di stima comporterebbe la generazione di unità immobiliari scarsamente funzionali rispetto ai percorsi interni ed alla distribuzione degli ambienti.

La divisione in n° 2 distinte unità immobiliari comporterebbe costi economici per la realizzazione delle opere necessarie (opere murarie, di separazione degli impianti anche in comune con i beni di cui al lotto n° 2, ecc.) e per le pratiche edilizie indispensabili per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie che deprezzerebbero il valore commerciale degli stessi.

La Curatela, comunque, dovrebbe farsi sempre carico delle spese legali necessarie per l'ottenimento del giudizio di divisione.

Per le motivazioni sopra esposte, pertanto, si ritiene opportuno proporre la vendita dei diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero dei beni oggetto di stima.

La vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni gravanti sugli stessi.

Lotto n°2:	<i>diritti pari ad 1/2 della piena proprietà su porzione di fabbricato sito in comune di Nereto alla Via Roma n° 163 composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locali al piano sottotetto allo stato grezzo, locale autorimessa/autoclave al piano terra e terreno della consistenza catastale di mq 14.</i>
-------------------	--

N – L2) REGIME FISCALE

I beni oggetto di stima sono sottoposti a Tassa di Registro.

O – L2) GESTIONE

I beni oggetto di stima sono utilizzati dalla fallita e dal marito e non sono soggetti a contratti di locazione/comodato per la quota parte di proprietà della Sig.ra ***** ***** ed a spese condominiali.

P– L2) RIEPILOGO

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

- esiste corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa e le attuali partite catastali;
- per la realizzazione del bene oggetto di stima sono state rilasciati titoli edilizi;
- il valore commerciale dei beni per diritti indivisi pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero è determinato in **€ 38.482,50**;
- il valore del Lotto n°2, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 27.000,00** in cifra tonda (**euro ventisette mila/00**), considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- i beni oggetto di stima sono sottoposti a Tassa di Registro.

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

Con osservanza.

Teramo, lì: **24/03/2010**

Il C.T.U.

Arch. Sergio Procaccini