

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 93/2009 R.C.P.

Giudice Delegato:

Dott. Flavio CONCIATORI

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Il C.T.U.:

Ing. Massimo MARINI

Corso De Michetti, 57

Teramo (TE)

Lo scrivente, Dott. Ing. Massimo MARINI con studio tecnico in Teramo, Corso De Michetti n. 57, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 508, presenta la seguente relazione tecnico - estimativa, su incarico dell'Ill.mo Signor G.E. Dott. Flavio CONCIATORI il quale, con provvedimento in data 26.11.2009, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di verificare se il soggetto fallito, ovvero gli amministratori, fossero intestatari di beni immobili.

Espletate le verifiche necessarie, la ditta _____ è risultata proprietaria di un bene, in seguito descritto, sito nel Comune di Giulianova; tale situazione ha prodotto l'estensione della nomina, in data 11.03.2010, a favore del sottoscritto, affinché effettuasse la stima dell'immobile riscontrato.

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, lo scrivente redige 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*).

Indice :

a) Premessa	pag. 03
b) Ubicazione, natura e descrizione del bene oggetto della stima	pag. 03
d) Descrizione immobile	pag. 04
e) Generalità dei beni e loro disponibilità :	
e₁) Pertinenza	pag. 07
e₂) Provenienza	pag. 07
e₃) Dati Catastali	pag. 07
e₄) Situazione edilizia ed urbanistica.....	pag. 08
f) Atti pregiudizievoli :	
f₁) Iscrizioni	pag. 08
f₂) Annotazioni	pag. 09
f₂) Trascrizioni	pag. 09
g) Descrizioni dei beni :	
g₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	pag. 10
h) Misurazione	pag. 10
i) Metodo di stima adottato	pag. 11
l) Analisi delle caratteristiche :	
l₁) Estrinseche	pag. 11
l₂) Intrinseche.....	pag. 11
m) Valore attribuibile ai beni	pag. 12
n) Proposta di vendita	pag. 13
o) Regime fiscale	pag. 13
p) Gestione	pag. 13
q) Riepilogo finale e valutazione	pag. 14
Riepilogo valore lotto	pag. 15

a) Premessa:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare il bene di compendio della _____, ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

Per l'espletamento di tale attività, ci si è recati presso i beni oggetto di stima al fine di rendersi conto della loro consistenza e presso l'Ufficio Edilizio – Urbanistico del Comune di Giulianova, al fine di acquisire tutte le informazioni inerenti il bene.

Sulla base della documentazione raccolta, sono stati predisposti gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva; infine, si è proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

b) Ubicazione natura e descrizione del bene oggetto della stima divisi in lotti.

Il bene oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, date le sue caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato farà parte di un unico lotto come qui di seguito:

LOTTO N°1 :

(DIRITTI PARI alla piena proprietà)

Descrizione e stima di porzione urbana di un fabbricato sito a Giulianova in via G. Verdi al civico 6/D, in Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento del tessuto urbano B2 in base al P.R.G. Vigente. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione divisa su due livelli – secondo e terzo - ha una superficie complessiva netta di circa mq 58 oltre ad accessori posti al piano seminterrato, è composta da n. 4,5 vani più servizi con altezza utile di m 2,70. Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono state rilasciate dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed Agibilità n. 117 del 17.02.2005. Inoltre non risulta che sia interessato da procedure di condono edilizio di cui al D.L. 269/03.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune:

Fgl 3, P.Illa 1403 sub. 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 488,05

Fgl 3, p.Illa 1403 sub. 27, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq. 16.00, rendita € 60,32

d) Descrizione immobili

LOTTO N°1 :

(DIRITTI PARI alla piena proprietà)

Descrizione e stima di porzione urbana di un fabbricato sito a Giulianova in via G. Verdi al civico 6/D, in Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento del tessuto urbano B2 in base al P.R.G. Vigente. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione divisa su due livelli – secondo e terzo - ha una superficie complessiva netta di circa mq 58 oltre ad accessori posti al piano seminterrato, è composta da n. 4,5 vani più servizi con altezza utile di m 2,70. Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono state rilasciate dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed Agibilità n. 117 del 17.02.2005. Inoltre non risulta che sia interessato da procedure di condono edilizio di cui al D.L. 269/03.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune:

Fgl 3, P.lla 1403 sub. 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 488,05

Fgl 3, p.lla 1403 sub. 27, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq. 16.00, rendita € 60,32

Il bene oggetto del presente lotto è ubicato in un edificio nel Comune di Giulianova Lido lungo via G. Verdi al civico 6/D, angolo Viale Orsini, ed è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione su due livelli posti al secondo e terzo piano di un fabbricato avente tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage. 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. Le pareti esterne risultano intonacate e pitturate con tonalità azzurra.

Il fabbricato, di recente costruzione, nel suo complesso si presenta in eccellente stato di conservazione; la scala comune di accesso è dotata di pedate e alzate in marmo e di ringhiera in ferro come corrimano e si presenta estremamente luminosa, grazie alle vetrate poste al di sopra dell'ingresso al fabbricato, per tutta l'altezza dello stesso.

Lo spazio esterno posto nei pressi dell'ingresso dell'edificio, al quale si accede attraverso un marciapiede avente larghezza pari a circa cm 80, è destinato a piccolo parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare in oggetto risulta pertanto costituita nel modo seguente:

PIANO SECONDO

Composto da: un ingresso – soggiorno con annesso angolo cottura ed un piccolo bagno, la cui porta di accesso è posta di fronte al portone di ingresso all'abitazione; all'interno del soggiorno, in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest, è ubicata la scala che conduce al

piano terzo, il tutto per una superficie complessiva calpestabile di circa mq. 27,00 ed una altezza utile di m. 2.70, oltre a circa mq. 6,00 di balcone, posto in corrispondenza della porzione Ovest del soggiorno.

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture della predetta unità immobiliare risultano le seguenti:

- Finestre in alluminio color bianco (in ottimo stato di conservazione), con gli avvolgibili in PVC color grigio.
- Pareti intonacate e tinteggiate di bianco;
- Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato con una fascia sul lato esterno di color azzurro mare; gli infissi interni sono in legno tamburato di color mogano;
- L'impianto termico costituito da corpi scaldanti in acciaio di color bianco alimentati dalla caldaia murale a gas "UNICAL", a cui è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria.
- L'abitazione è dotata da impianto di climatizzazione "Saunier Duval" con unità esterna posta sul balcone del soggiorno e rispettivi split nello stesso soggiorno e nelle camere da letto.
- L'impianto elettrico è dotato di impianto salvavita e il quadro elettrico è posto alla destra dell'ingresso.

Il tutto come riportato nella documentazione fotografica.

L'intera zona giorno ha una pavimentazione in gres porcellanato con elementi di dimensioni (33 * 33 cm) – comune all'intera zona giorno fatta eccezione per il bagno – di color bianco e piastrelle a di color beige (15 * 15 cm) che costituiscono il rivestimento, per un'altezza di circa 2,00 m, dell'angolo cottura posto sotto la scala di accesso al piano terzo. La portafinestra presente si affaccia ad ovest sull'ampio balcone – pavimentato con elementi in gres porcellanato (20 * 20 cm) di color arancio e dotato di ringhiera in ferro di color nero; inoltre è presente una tenda parasole retraibile. Il bagno, avente superficie pari a circa mq (1.40 * 1.90) è dotato di rivestimento in ceramica con elementi (20*20 cm) diviso in due fasce aventi una diversa sfumatura di rosa, separate da elementi dello stesso materiale, ma di formato più piccolo, a mo' di greca, di rosa più scuro (per un'altezza complessiva di circa 2,00 m) mentre il pavimento risulta anch'esso in ceramica con elementi (20*20 cm) di colore panna; i sanitari sono in "vetrochina" bianchi e rubinetteria. Sul lato sinistro del soggiorno-tinello è presente la scala che conduce alla zona notte, al

piano terzo, la quale ha una forma ad “U” e risulta ben rifinita con pavimentazione in marmo tipo Trani e ringhiera in ferro di color grigio scuro.

PIANO TERZO

Uscendo dalla scala interna, si accede al corridoio posto al servizio della zona notte, il quale ha una forma riconducibile ad una “L” e serve due camere da letto ed un bagno: l'intero piano risulta pavimentato con parquet di buona fattura ed ottimo stato di conservazione, fatta eccezione per il bagno, il quale ha i medesimi pavimenti e rivestimenti del bagno posto al piano sottostante, precedentemente descritto. Le due camere da letto presenti, denominate “L1” e “L2” sull'elaborato grafico allegato, hanno una forma riconducibile a dei rettangoli sviluppando una superficie pari a circa mq 10.90 e 11.50; hanno, inoltre, il soffitto inclinato con altezza media pari a circa 2.40 m. La camera “L1” prende luce grazie alla finestra tipo “Vasistas” posta in corrispondenza del solaio di copertura, mentre la camera da letto “L2” è dotata di un piccolo terrazzino (S = 3.00 mq) con esposizione sud-est avente la stessa pavimentazione del balcone al piano sottostante, dotato anch'esso di tenda parasole retraibile. Nel medesimo vano risultano presenti la caldaia murale e gli allacci per una lavatrice. Alla fine del corridoio, sul lato corto dello stesso e con l'ausilio di tre gradini, si accede al bagno, avente superficie pari a circa mq (1.65 * 2.80) con sanitari in “vetrochina” bianchi, box doccia e rubinetteria.

PIANO INTERRATO

Il locale uso auto rimessa ha una forma regolare; è accessibile sia internamente, esclusivamente tramite l'ascensore condominiale (il vano scala non permette di giungere a tale impalcato), sia esternamente mediante il cancello d'ingresso (con successiva rampa) posto sul lato ovest dell'edificio, il medesimo ove insiste il portone di ingresso, più a Sud rispetto a quest'ultimo: il posto auto in argomento risulta essere l'ultimo – lato Ovest – provenendo dal corridoio centrale di transito ed è aperto, non avendo delimitazioni perimetrali né porte di accesso. Ha una superficie utile pari a circa mq 16.00 con una altezza di circa m 2.40. il posto auto è evidenziato da linee longitudinali di colore giallo: la pavimentazione e l'area condominiale antistante è in battuto di cemento, mentre la rampa di accesso al piano sottostrada risulta pavimentata con betonelle di color rosso: l'accesso avviene tramite un cancello che lo separa dalla strada pubblica.

e) Generalità dei beni e loro disponibilità :

e₁) Pertinenza

LOTTO n. 1:

- , con sede in ,
c.f. Proprietaria per 1/1;

e₂) Provenienza

LOTTO n. 1:

Il bene del presente lotto è pervenuto in proprietà della in
forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio in data 13/03/2007 ,
repertorio n. 157974/35731 trascritto a Teramo il 31/03/2007 n. 4388 di formalità.

e₃) Dati Catastali

LOTTO n. 1:

Presso l'**Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati** - del Comune di Giulianova il bene è censito con i seguenti dati :

foglio 3, p.lla **1403** , sub **18**, zona cens. **1** , Cat. **A/2**, classe **2**, cons. **4,5 VANI**, rendita **Euro 488,05**.

foglio 3, p.lla **1403** , sub **127**, zona cens. **1** , Cat. **C/6**, classe **2**, cons. **16 mq**, rendita **Euro 60,32**.

, con sede in , c.f.
Proprietaria per 1/1;

La consistenza immobiliare evidenziata nelle schede di accatastamento non corrisponde con lo stato reale dei luoghi per talune difformità meglio evidenziate sull'elaborato grafico.

e₄) Situazione edilizia - urbanistica

Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono stati rilasciati dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14.478 del 04/12/2002 rilasciata alla società " ". per la Realizzazione di un fabbricato di civile abitazione – Palazzina Lotto n. 1; variante alla concessione con Permesso di Costruire, rilasciato alla medesima società, n. 2751 del 6/04/04. Il Certificato di Agibilità è stata rilasciato in data 17.02.2005 (n. 11) alla società " ".

Non risulta, inoltre, interessato da procedure di condono edilizio di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e D.L. 269/2003.

L'area su cui insiste il fabbricato, in base al PRG vigente, è denominata "Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento B2 (art.2.3.3) .

f) Atti pregiudizievoli :

F₁) Iscrizioni al 15.04.2010

LOTTO n. 1

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico, iscritta in data 21/12/2002 al n. 3014 di formalità a favore della
con sede a , c.f. , concessione a garanzia di mutuo in data 20/12/2002 repertorio n. 129.778, per la somma di € 4.140.000,00 a garanzia della somma di € 2.070.000,00.
- **ipoteca legale** a norma art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/02/1999, iscritta in data 6/03/2009 al n. 893 di formalità a favore
con sede a ,
c.f. 01807790686, scaturita da credito riveniente da ruolo o da liste di carico affidati in esazione alla in data 6/03/2009 repertorio n. 400931/1, per la somma di € 4.177,96 a garanzia della somma di € 2.088,98.

f₁) Annotazioni al 15.04.2010

LOTTO n. 1

- **Annotazione a iscrizione** derivante da atto notarile rogato dal
in data 07/08/2004, repertorio n. 141.612 trascritto a Teramo il 19/10/2004
n. 2798 di formalità, a favore della
con sede a , c.f. , scaturita da
frazionamento in quota con riferimento all'iscrizione n. 3014 del 21/12/2002.
- **Annotazione a iscrizione** derivante scrittura privata con sottoscrizione
autenticata dal in data 04/05/2005, repertorio n. 146.958/
31.996 trascritto a Teramo il 3/08/2005 n. 2548 di formalità, a favore della
con sede a , c.f.
, scaturita da frazionamento in quota con riferimento all'iscrizione n.
3014 del 21/12/2002.

F₃) Trascrizioni al 15.04.2010

LOTTO n. 1

- **Pignoramento immobili** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Teramo in
data 10.10.2007 al n. rep. 238, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Teramo in data 01.04.2008 al n. 3465 di Reg. particolare e al n. 5569 del Reg.
Generale - a favore di nata il / /19 a
, c.f.

(RETTIFICA DELLA NOTA TRASCRIZIONE N. 20.636 del 09/11/2007)

Sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del Tribunale di
Teramo in data 24.11.2009 al n. rep. 451 , trascritto presso la Conservatoria dei
RR.II. di Teramo in data 22.12/2009 al n. 12.985 di Reg. particolare e al n. 21849
del Reg. Generale - a favore della

g) Descrizioni dei beni :

g₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

LOTTO n.1:

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

h) Misurazione

LOTTO N°1 :

(DIRITTI PARI alla piena proprietà)

Descrizione e stima di porzione urbana di un fabbricato sito a Giulianova in via G. Verdi al civico 6/D, in Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento del tessuto urbano B2 in base al P.R.G. Vigente. L' unità immobiliare ad uso civile abitazione divisa su due livelli – secondo e terzo - ha una superficie complessiva netta di circa mq 58 oltre ad accessori posti al piano seminterrato, è composta da n. 4,5 vani più servizi con altezza utile di m 2,70. Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono state rilasciate dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed Agibilità n. 117 del 17.02.2005. Inoltre non risulta che sia interessato da procedure di condono edilizio di cui al D.L. 269/03.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune:

Fgl 3, P.Illa 1403 sub. 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 488,05

Fgl 3, p.Illa 1403 sub. 27, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq. 16.00, rendita € 60,32

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene trovando lievi difformità di dati tra la scheda di accatastamento e lo stato attuale dell'immobile; pertanto si allega la restituzione grafica dello stato attuale.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla superficie utile al netto delle superfici perimetrali dei muri.

Il calcolo delle superfici calpestabili è il seguente :

abitazione - piano secondo / terzo	= mq.	58,00 circa
balconi e terrazzi	= mq.	9,00 circa
posto auto - piano interrato	= mq.	16,00 circa

i) 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, la destinazione urbanistica e la situazione edilizia.

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 :

I₁) Estrinseche

- 1) **Ambiente economico sociale:** buono, in quanto sito nell'abitato di Giulianova Lido, in un ambito residenziale posto estremamente vicino al litorale;
- 2) **Collegamenti stradali:** ottimi, dal momento che l'immobile sorge in via G.Verdi, angolo Viale Orsini, la quale rappresenta l'arteria principale che attraversa Giulianova Lido; l'immobile risulta facilmente raggiungibile dalla S.S.16 Adriatica e dista pochi chilometri dall'imbocco dell' autostrada A14.
- 3) **Condizioni climatiche:** ordinarie, tipiche della zona costiera adriatica.
- 4) **Servizi sociali e commerciali:** i servizi di qualsiasi genere (alimentari, abbigliamento, generi vari, edicola-libreria, bar, servizi di ristorazione, impianti sportivi) sono situati in prossimità dell'immobile, mentre gli uffici ed i servizi sociali Comunali risultano più lontani.

I₂) Intrinseche

- 1) **Accessibilità:** buona, anche per la presenza del piazzale, destinato a parcheggio, antistante al fabbricato, il quale offre una valida opportunità per la sosta degli autoveicoli;
- 2) **Funzionalità generale:** la funzionalità distributiva degli spazi risulta discreta;

- 3) **Grado di rifinitura:** buono;
- 4) **Stato di manutenzione:** buono, avendo osservato esclusivamente alcune tracce di umidità in corrispondenza della copertura, lato Nord, del bagno sito al piano terzo;
- 5) **Esposizione:** discreta (Sud-Ovest);
- 6) **Salubrità:** buona
- 7) **Panoramicità :** buona;
- 8) **Dotazione di spazi esterni all'edificio:** sufficiente;
- 9) **Situazione Edilizia:** per la realizzazione dell'intero stabile è stata rilasciata dal Comune di Giulianova la Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, il Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed il definitivo Certificato di Agibilità n. 117 del 17.02.2005;
- 10) **Urbanisticamente:** l'area risulta in zona residenziale di consolidamento e completamento del tessuto urbano B2;
- 11) **Disponibilità :** l'unità abitativa è attualmente occupata, senza titolo, dal Sig. _____, il quale ha ricevuto, in data 04.03.2010 da parte del Curatore fallimentare, intimazione di rilascio dell'immobile entro giorni 60.

m) Valore attribuibile ai beni

LOTTO n.1 :

(DIRITTI PARI alla piena proprietà)

Descrizione e stima di porzione urbana di un fabbricato sito a Giulianova in via G. Verdi al civico 6/D, in Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento del tessuto urbano B2 in base al P.R.G. Vigente. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione divisa su due livelli – secondo e terzo - ha una superficie complessiva netta di circa mq 58 oltre ad accessori posti al piano seminterrato, è composta da n. 4,5 vani più servizi con altezza utile di m 2,70. Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono state rilasciate dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed Agibilità n. 117 del 17.02.2005. Inoltre non risulta che sia interessato da procedure di condono edilizio di cui al D.L. 269/03.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune:

Fgl 3, P.IIa 1403 sub. 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 488,05

Fgl 3, p.IIa 1403 sub. 27, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq. 16.00, rendita € 60,32

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 metro quadrato commerciale di un immobile residenziale in questa zona del Comune di Giulianova Lido varia da un minimo

pari a circa Euro /mq 1.800,00 ad un massimo superiore ad Euro/mq 3.000,00 per gli immobili di particolare pregio, valutato su superfici lorde; nello specifico, assumendo un valore pari a Euro/mq 2.200,00, valutato sulla superficie netta, si ottiene in totale un valore pari a circa 155.000,00 Euro, così distinto:

Abitazione:	mq. 58.00 * €/mq 2.250,00	= € 130.500,00
Balcone:	mq. 9.00 * 1/3 * €/mq 2.250,00	= € 6.750,00
Posto Auto:	mq. 16.00 * 1/2 * €/mq 2.250,00	= € <u>18.000,00</u>
	SOMMANO	€ 155.250,00

Il valore commerciale assunto è di complessive **Euro 155.000,00.**

n) Proposta di vendita

La consistenza e le caratteristiche dell' immobile stesso non sono suddivisibili in quanto presentano caratteristiche di unicità tali da essere considerato un unico lotto.

Pertanto la stima viene effettuata sull'intera proprietà.

o) Regime fiscale

Il bene è soggetto ad IVA.

p) Gestione

- 1) L'immobile è libero da contratti.
- 2) L'unità abitativa è attualmente occupata, senza titolo, dal Sig _____, il quale ha ricevuto intimazione di rilascio dell'immobile entro giorni 60, dal curatore fallimentare in data 04.03.2010.
- 3) Sugli immobili di questo lotto grava un mutuo a favore della _____ acceso dalla ditta costruttrice dell'intero fabbricato _____ - nota d'iscrizione n. 3.014 del 21/12/2002 - a cui la _____, all'atto di acquisto di tali immobili, se ne è accollata una quota di € 86.454,64 – annotazioni n.ri 2.798 del 19/10/2004 e 2.548 del 3/05/2005 con corrispondente quota d'ipoteca di € 172.909,28.

- 4) Le quote condominiali riferite agli esercizi corrispondenti alla gestione degli anni 2008,2009 e 2010, risultano inevase per € 1.209,23 così come da nota di riferimento del sig. _____ amministratore pro-tempore del Condominio "L'Edera pal. A".

q) Riepilogo finale e valutazione

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

1. Esiste corrispondenza dei nominativi tra le pignoramento e le partite catastali attuali.
2. Esistono i titoli edilizi per la costruzione dello stabile e non esistono pratiche di condono edilizio ai sensi D.L. 269/2003.
3. Il bene è soggetto ad IVA.
4. Il bene non è soggetto a contratti di locazione.

VALUTAZIONE:

LOTTO n.1:

(DIRITTI PARI alla piena proprietà)

Descrizione e stima di porzione urbana di un fabbricato sito a Giulianova in via G. Verdi al civico 6/D, in Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento del tessuto urbano B2 in base al P.R.G. Vigente. L' unità immobiliare ad uso civile abitazione divisa su due livelli – secondo e terzo - ha una superficie complessiva netta di circa mq 58 oltre ad accessori posti al piano seminterrato, è composta da n. 4,5 vani più servizi con altezza utile di m 2,70. Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono state rilasciate dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed Agibilità n. 117 del 17.02.2005. Inoltre non risulta che sia interessato da procedure di condono edilizio di cui al D.L. 269/03.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune:

Fgl 3, P.III 1403 sub. 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 488,05

Fgl 3, p.III 1403 sub. 27, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq. 16.00, rendita € 60,32

Il valore commerciale dell'immobile, viene determinato in complessivi € 155.000,00.

RIEPILOGO VALORI DEL LOTTO

LOTTO n.1 :

(DIRITTI PARI alla piena proprietà)

Descrizione e stima di porzione urbana di un fabbricato sito a Giulianova in via G. Verdi al civico 6/D, in Zona Residenziale di Consolidamento e Completamento del tessuto urbano B2 in base al P.R.G. Vigente. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione divisa su due livelli – secondo e terzo - ha una superficie complessiva netta di circa mq 58 oltre ad accessori posti al piano seminterrato, è composta da n. 4,5 vani più servizi con altezza utile di m 2,70. Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero stabile sono state rilasciate dal Comune di Giulianova i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n. 14478 del 4/12/2002, Permesso di Costruire in variante n. 2751 del 6/04/2004 ed Agibilità n. 117 del 17.02.2005. Inoltre non risulta che sia interessato da procedure di condono edilizio di cui al D.L. 269/03.

Il tutto riportato al C.F. del predetto Comune:

Fgl 3, P.lla 1403 sub. 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 488,05

Fgl 3, p.lla 1403 sub. 27, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq. 16.00, rendita € 60,32

Il **valore commerciale dell'immobile**, viene determinato in complessivi Euro 155.000,00.

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

Con osservanza.

Teramo, li 15.04.2010

IL Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Massimo MARINI