

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. 62/07

Curatori: Dott. Avv. Federico Bianca

Dott. Stefano Andreani

Contro: XXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Conciatori Dott. Flavio

CTU: Ing. Massimo Marini e Geom. Osvaldo Reginelli

ALLEGATO "A"

Prospetto riepilogativo e identificativo degli immobili

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**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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 :

- **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXX** - Cod. Fisc. **XXXXXXXXXX** -
Proprietà per 1/1;

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

CONFINI CATASTALI

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

PERTINENZA- PROVENIENZA DEL BENE

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

I beni dei presenti lotti sono pervenuti alla **XXXXXXXXXXXXXX** da **XXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX** 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.

REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

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

Ai fini edilizi si precisa che per la realizzazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di 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;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'Immobile di cui al lotto n. 3 sono occupati per la maggior parte dalla ditta **XXXXXXXXXX** e in minima parte dall'esercizio ristorante **XXXXXXXXXX** 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 XXXXXXXX di XXXXXXXX del Rag. XXXXXXXXXXXX (Amministratore Condominio Biancoazzurro).

VALORE DEL BENE

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.

Con Osservanza.

Teramo, li 28.10.2008

I C.T.U.

Geom. Osvaldo Reginelli

Ing. Massimo Marini

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. 62/07

Curatori: Dott. Avv. Federico Bianca

Dott. Stefano Andreani

Contro: XXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Conciatori Dott. Flavio

CTU: Ing. Massimo Marini e Geom. Osvaldo Reginelli

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

LOTTO n. 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.Illa **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**.

ALLEGATI :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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 :

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

Planimetria catastale NCT Comune di Bellante - foglio 49 particella 551

Piante accatastamento NCEU: Foglio 49 Particella 551 sub. 20

DOCUMENTAZIONE COMUNALE

Vista Satellitare Bellante - Scala "a vista"

Corografia Bellante - Scala 1:25.000

DOCUMENTAZIONE VARIA

Nota Condominio

ELABORATI GRAFICI

Pianta Piano Primo Sottotrada - Scala 1:100

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- n. 8 stampe a colori.

Teramo, li 28.10.2008

I C.T.U.

Geom. Osvaldo Reginelli

Ing. Massimo Marini