

TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 373/2016

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

**CTU: Geom. Marco Centinaro**

**OGGETTO:** Stima di un immobile ad uso commerciale facente parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio e censito al fg.52 p.lla 276 sub n. 1 e 62

L'immobile è ubicato in viale Bovio della consistenza complessiva (sub. n.1 + sub. n.62) di 374,30 mq posto al piano terra, il tutto riportato nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Teramo come di seguito indicato.

Fg52-p.lla276 sub 62-zona 1-cat.C/2-m<sup>2</sup>160-R.C. 619,75  
Fg52-p.lla276 sub 1-zona 1-cat.C/1-m<sup>2</sup>170-R.C. 3.652,38

Lo scrivente Geom. Marco Centinaro con studio in Teramo Fraz. Scapriano Basso, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Teramo al n. 1465, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'ill.mo giudice dell'esecuzione che, con provvedimento in data 27/04/2017 lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

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

#### RELAZIONE PRIMA PARTE

- a) Premessa
- b) Dati di pignoramento;
- c) Ubicazione e natura oggetto della stima;
- d<sub>1</sub>) Provenienza-iscrizioni e trascrizioni-confini catastali
- d<sub>2</sub>) Situazione edilizia
- d<sub>3</sub>) Situazione urbanistica
- d) Descrizione dei beni
- e) Misurazioni



- f) Metodo di stima adottato
- g) Analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- h) Valore da attribuire ai beni
- L) Regime fiscale
- M) Proposta di vendita
- N) Gestione
- O) Riepilogo finale

### **A) Premessa**

- 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 potere successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
  - che, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
  - che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
  - che, ha proceduto alla valutazione dei beni.
- Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

### **B) Dati di Pignoramento**

Fg52-p.lla276 sub 62-zona 1-cat.C/2-m<sup>2</sup>160-R.C. 619,75  
 Fg52-p.lla276 sub 1-zona 1-cat.C/1-m<sup>2</sup>170-R.C. 3.652,38

### **C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima**

L'immobile è ad uso commerciale e magazzini e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio. Il cespite si compone di due unità immobiliari poste al piano terra con superficie lorda complessiva di 374,30 mq con possibilità di essere adibito ad attività commerciali. Le attuali classificazioni catastali sono C1 – negozi, per il subalterno n.1 e di classificazione C2 – magazzini, per il subalterno n.62. Le unità immobiliari confinano a nord-est con gli spazi condominiali ad uso pubblico di fronte a Viale Bovio, a nord – ovest con il vano scala ed altre unità immobiliari, a sud –ovest con il terrapieno del fabbricato e a sud-est con il terrapieno della viabilità privata dei limitrofi condomini e con una cabina ENEL si servizio della zona e del fabbricato.

Si riportano, per una migliore comprensione dei luoghi la mappa google del contesto ed una fotografia d'insieme.



Mappa google vista 2D



Foto esterno – da viale Bovio

#### **d1) Provenienza-iscrizioni e trascrizioni-confini catastali**

**A.** Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in **Comune di Teramo, viale Giovanni Bovio n. 131**, denominato “Palazzina A”, costituite, dette porzioni immobiliari, da un locale ad uso negozio, con annesso servizio, posto al piano terra ed un locale adibito a magazzino, posto anch’esso al piano terra, distinti nel vigente Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 52, particelle:**

**276 sub. 1**, viale Giovanni Bovio, piano T, zona censuaria 1<sup>A</sup>, categoria C/1, classe 8<sup>A</sup>, mq. 170 - rendita catastale Euro 3.652,38;

**276 sub. 62 (ex sub. 6)**, viale Giovanni Bovio, piano T, zona censuaria 1<sup>A</sup>, categoria C/2, classe 4<sup>A</sup>, mq. 160 - rendita catastale Euro 619,75;

Confini: nell’insieme con viale Giovanni Bovio, area condominiale “Palazzina B”, proprietà Angelini Livio o suoi aventi causa, cabina Enel, salvo altri;

**B.** Detta unità immobiliare risulta censita nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Teramo, in ditta:



intera proprietà;

- **STORIA IPOTECARIA:**

Dopo aver consultato i registri presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Teramo – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, si è accertato che le unità immobiliari compiutamente sopra



Repertorio Economico Amministrativo – R.E.A.), per la piena ed intera proprietà, e che al ventennio gli immobili in oggetto risultano in piena proprietà di:

[REDACTED]

rogito del Notaio Ennio Vincenti in data 24 giugno 1982, Repertorio n. 31.278/6.412, trascritto a Teramo il 29 giugno 1982 al n. 4826 di formalità;

A.2) da [REDACTED] (in qualità sopra generalizzata);

[REDACTED]

del Notaio Ennio Vincenti in data 10 novembre 2006, Repertorio n. 156.911/35.110, trascritto a Teramo il 6 dicembre 2006 al n. 13645 di formalità;

A.3) da [REDACTED] con sede in Teramo;

[REDACTED]

cessione ramo di azienda a rogito del Notaio Ennio Vincenti in data 3 marzo 2014, Repertorio n. 171.683/44.394, registrato a Teramo in data 14 marzo 2014 al n. 621, trascritto a Teramo il 17 marzo 2014 al n. 2251 di formalità.

Nel ventennio in esame gli immobili predetti risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione:

1. ipoteca volontaria di Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00), iscritta a Teramo in data 2 gennaio

[REDACTED]

sede in Teramo, a garanzia di un debito di mutuo Euro 190.000,00 (centonovantamila/00), concesso dal predetto Istituto di Credito con rogito del Notaio Ennio Vincenti in data 29 dicembre 2012, Repertorio n. 168.634/42.426;

2. ipoteca giudiziale di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00), iscritta a Teramo in data 17 luglio 2015

Teramo in data 10 novembre 2014, Repertorio n. 497/2014. Si precisa che detta formalità ipotecaria grava solo sull'unità immobiliare distinta con la particella 70 sub. 138 del foglio 66;

3. ipoteca giudiziale di Euro 6.000,00 (seimila/00), iscritta a Teramo in data 24 marzo 2016 al n. 582 di

Pace di Teramo in data 22 febbraio 2016, Repertorio n. 143/2016;

4. verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Teramo in data 26 ottobre 2016 al n. 9327 di formalità, emesso dal Tribunale di Teramo in data 4 giugno 2015, Repertorio n. 2398, a favore della

## **d2) Situazione edilizia**

### **1) Situazione edilizia dell'immobile ad uso commerciale**

I titoli edilizi sono i seguenti:

- licenza di costruzione prot. N. 23.477 rilasciata dal Comune di Teramo in data 01.09.1973;
- variante alla licenza n.23.477 rilasciata con prot. n. 37.261 del 21.01.1975;
- PdC N. 10.978 del 28.05.2012;

dalla visione dei titoli edilizi, non è possibile stabilire con esattezza la conformità dello stato di fatto di una porzione della UIU in stima (volume tecnico a margine e vicino alla cabina Enel) rispetto alla continuità dei titoli edilizi. Ma per il fine della stima, essendo tali volumi essenzialmente degli spazi interrati ed accessibili solo da fronte strada, essi possono essere considerati come accessori agli spazi principali e l'eventuale procedura di sanatoria di spazi può rientrare nell'alea di stima della presente relazione anche in base a quanto riportato nel paragrafo che segue.

#### **d.) Situazione Urbanistica e catastale**

Secondo il vigente PRG del comune di TERAMO, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica definita come zona B 11 – zone edificate sature, descritta alle NTA dello strumento di pianificazione del comune. La particella è definita in zona D del PRP della regione Abruzzo.

I dati sono stati desunti dal SIT Teramo aggiornato al febbraio 2018.

Il compendio immobiliare è composto di n.2 UIU (unità immobiliari urbane) facenti parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio e censito al fg.52 p.lla 276 sub n. 1 e 62.

La situazione catastale è da riordinare per i seguenti motivi:

- Le UIU sono esattamente identificate nel luogo (Viale Bovio n.133) e nello spazio (spazio disegnato congruente con quello reale) in quanto lo stato dei luoghi coincide con la rappresentazione grafica delle parti edilizie ma la particella di terreno su cui insistono detti immobili è la n.299 e non la 276;
- Sia la particella n.276 che la n.299 ad oggi sono enti urbani pur essendo sopra di esse dei fabbricati notevolmente estesi ed esistenti dal 1975;
- Non è presente un elaborato planimetrico della proprietà complessiva dei fabbricati pur essendo state eseguite su tali fabbricati delle creazioni di nuovi subalterni in date successive alla obbligatorietà della redazione dell'elaborato planimetrico;

Concludendo, l'immobile è vendibile e trasferibile con le seguenti implicazioni nel criterio di stima:

- Le spese per la redazione di tali aggiornamenti catastali non sono prevedibili e quindi saranno ricomprese nell'alea di stima di cui appresso si relazionerà;
- Le eventuali implicazioni sull'assetto proprietario derivante dalla sistemazione della pratica catastale e ipo-catastale suggerisce di ridurre il coefficiente perequativo delle superfici accessorie da 0,2/0,6 praticato nell'ordinario a 0/0,1 per questa particolare stima immobiliare;

#### **d)Descrizione dei beni**

##### **1) Descrizione immobile**

Il compendio è composto da n.2 unità immobiliari, confinanti e poste al piano terra che sono ricomprese in un condominio pluripiano.

Gli spazi sono serviti da accessi verso la strada, sia carrabili che pedonali, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto dall'esterno.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento e le tamponature di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in laterocemento e il pavimento è di tipo cementizio per i locali a magazzino e con pavimentazione in gres porcellanato per la zona a negozio.

Le finiture edili sono:

- Pavimento in piastrelle di gres porcellanato ed altre finiture quali monocottura smaltata e cotto per i bagni;
- Infissi esterni non utilizzabili e protetti da serranda a grata;
- Intonaci interni ed esterni;
- Zoccolini battiscopa;
- Soglie in travertino;

Gli impianti elettrici sono da adeguare normativamente, l'impianto termico è da adeguare normativamente..

Per l'edificio sono da compilare l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

Sono presenti i bagni e la relativa impiantistica.

È presente, nell'ambito dei locali a magazzino, un soppalco con struttura in legno ed è necessario indicare che nell'intradosso del soffitto della parte adibita a negozio dal lato confinante con il subalterno n.62 sono presenti delle vistose infiltrazioni di acqua mentre il soffitto, le pareti ed il pavimento del subalterno n.62 presenta notevoli presenze di umidità.

Ai fini della stima, che deve essere condotta secondo principi di generalità ed adeguatezza, si ipotizza la vendita finalizzata alla funzionalizzazione ad uffici degli ambienti per continuità con la categoria e rappresentazione catastale, precisando che il contesto normativo di riferimento è quello medio in uso per le attività produttive.

#### **e) Misurazioni**

Sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso, sono state eseguite delle misure al fine di riscontrare la rispondenza dei dati catastali con quelli in loco. Nel complesso, si rileva che:

- L'ingresso fronte strada del sub.1 e sub. 62 è più ampio di quello riportato in planimetria;
  - Alcune partizioni interne non sono presenti sia al sub.1 che 62;
  - Non è indicata in nessun modo la presenza di una cabina ENEL confinante con il subalterno n.62;
- Le misure esterne risultano essere in linea con lo stato di fatto.

L'alea di stima, quindi, tiene conto delle spese necessarie agli aggiornamenti della situazione catastale ed in previsione anche quella urbanistica. Di fatti se il citato PdC del 2012 non tenesse conto della variazione di prospetto derivante dalla maggiore apertura delle porte esterne, sarà necessario eseguire una pratica di sanatoria edile o di rimessa in pristino. L'alea complessiva di stima, quindi, terrà quindi anche opportunamente conto della probabilità di accadimento di tale fattispecie, in tal senso si riferirà nell'apposito paragrafo.

#### **f) Metodo di stima adottato**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto basato sui dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine atta ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti per beni immobili simili a quello 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 situazione edilizia ed urbanistica.

#### **g) Analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.**

##### **• Estrinseche**

1-Ambiente economico sociale: discreto.

2-Collegamenti stradali: buoni

3-Condizioni climatiche: il clima è temperato.

4-Servizi sociali e commerciali: Gli

immobili si trovano in una zona centrale del comune di Teramo e possono usufruire di tutti i servizi commerciali e sociali presenti nel comune.

##### **• Intrinseche**

Accessibilità: Le accessibilità sono buone; le aree di pertinenza degli immobili, sono anche recintati, e consentono l'accesso pedonale.

Funzionalità generale: La funzionalità distributiva degli spazi dipende dall'esecuzione delle opere di completamento.

Grado di finitura: le finiture sono di tipo ordinario.

Stato di manutenzione: assente– prevedibile intervento di manutenzione straordinaria sia delle parti edili che impiantistiche.

Esposizione: 1 lato

Salubrità: Pessima.

Pessima circolazione dell'aria all'interno degli immobili;

Pessimo rapporto di illuminazione naturale;  
fenomeni di umidità da risalita e da pioggia;

Nel subalterno n.1 è presente una predisposizione di un camino di estrazione dell'aria - attualmente non utilizzabile.

Panoramicità: dato non classificato

Situazione edilizia: vedi apposito paragrafo

Situazione urbanistica: vedi apposito paragrafo

Disponibilità: L'immobile prima dell'utilizzo necessita di interventi edilizi ed impiantistici e di pratiche autorizzative per le eventuali attività produttive.

#### **h) Valore da attribuire al bene.**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Il metodo è quello sintetico e si fa riferimento alla banca dati (tabelle O.M.I.) dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore considerato per negozi, di cui alle tabelle OMI, riferito all'anno 2018, semestre I, nella zona di ubicazione dell'immobile del comune di Teramo è di 1.100,00 €/mq di superficie lorda in ragione delle caratteristiche del negozio, mentre per i locali a magazzino aventi altezza maggiore di 2,4 metri il valore assegnato è di 480,00 €/mq.

Dati riportati dall'OMI:

Provincia: TERAMO

Comune: TERAMO

Fasciatura: ContradeLE CRUCIOLI, VILE DOMO, VIA DATI, VIA DE VINCENTIIS, VIA DEL CASTELLO, VIA DIAZ, VIA FACCIUCCI, VIA PIGLIARELLI

Codice di zona: 99

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Alloggiati civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	480	720	L	1,9	2,8	N
Negozi	NORMALE	1100	2100	L	6,1	9,6	N

Le superfici accessorie ( $S_{acc}$ ) dei magazzini e del negozio vengono valutate al 5% del valore della superficie dell'attività commerciale.

Il calcolo che segue riporta il conteggio complessivo delle superfici per il subalterno n.1 e 62.

Superficie negozi lorda ( $S_{a-commerciale}$ ) = 189,65 mq

Superficie magazzino con  $H > 2,4$  metri ( $S_{b-magazzini}$ ) = 61,55 mq

Superfici accessorie magazzino con  $H < 2,4$  metri =  $S_{acc} = 123,10$  mq

Valore di riferimento per attività commerciale =  $V_{unit,a} = 1.100,00$  €/mq

Valore di riferimento per attività magazzino =  $V_{unit,b} = 480,00$  €/mq

Il valore commerciale dell'immobile si ricava con la relazione:  $S_{a,b} \times V_{unit} + 0,20 \times S_{acc} \times V_{unit,a,b}$

$V = 1.100,00[\text{€/mq}] \times 189,65[\text{mq}] + 480,00[\text{€/mq}] \times 61,55[\text{mq}] + 0,05 \times 480,00[\text{€/mq}] \times 123,10$   
 $[\text{mq}] = \text{€ } 241.113,40$  arrotondato a **€ 241.500,00**

A questo valore è applicato, per i motivi anzi detti nei paragrafi riguardanti la situazione edile, catastale ed urbanistica dell'immobile, una alea di stima del 30 % quindi il più probabile valore di mercato è:

**V di stima con abbattimento del 30% = € 241.500,00 x (1-30%) ≈ € 169.050,00**

Valore di stima= € 169.050,00

In considerazione delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, il valore del bene in procedura è determinabile in € 169.050,00 considerando, come sopra descritto, un abbattimento complessivo pari a 30%, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato con valori riferiti alle tabelle OMI e decurtate le spese per la funzionalizzazione degli uffici.

Si segnala che, come dichiarato che l'immobile fa parte di una gestione tipo condominiale e che l'attuale proprietario non è in regola con le quote condominiali e con le spese gestionali di tipo ordinario e straordinario dello stesso e che tale situazione, rientra ovviamente nell'alea sopra considerata del 30%.

#### **L) Regime fiscale**

I beni sono soggetti a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

#### **M) Proposta di vendita**

Lo scrivente fa presente che gli immobili possono essere venduti in un singolo lotto distinto dalle proprietà distinte ed utilizzate dall'emittente televisiva.

#### **N) Gestione.**

La società non è in regola con il pagamento delle quote condominiali. (vedi allegato n.5) È a favore della proprietà in oggetto le risultanze di un contenzioso (sentenza allegata) che condanna dei terzi a pagare i lavori di riparazione delle infiltrazioni d'acqua sopra descritte, la sentenza però ancora non è esecutiva e la spesa per la presa in carico di tale problematica rientra nell'alea sopra descritta.

**O)Riepilogo finale.**

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

- 1)Esiste una corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.
- 2)I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli ad eccezione di quelli riportati in perizia.
- 3)Vista la conformazione dei beni, la loro destinazione, si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.  
Il valore commerciale dell'immobile (vedi descrizione in perizia) per l'intera proprietà, è determinato in un unico lotto, in complessive € **169.050,00**
- 4)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, considerando un abbattimento complessivo pari al **30%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a € **169.050,00**
- 5) I beni sono soggetti a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

Teramo 18/03/2019

Con osservanza.

Geom. Marco Centinaro

**STUDIO TECNICO GEOM. MARCO CENTINARO**  
F.ne Scapriano Basso-Via Salita S.Martino n. 106- 64100 -TERAMO  
-Mobile Phone-327/35.55.966

TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva immobiliare n. 373/2016

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

CTU: Geom. Marco Centinaro

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

**LOTTO UNO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il compendio è composto da n.2 unità immobiliari, confinanti e poste al piano terra che sono ricomprese in un condominio pluripiano.

Gli spazi sono serviti da accessi verso la strada, sia carrabili che pedonali, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto dall'esterno.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento e le tamponature di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in laterocemento e il pavimento è di tipo cementizio per i locali a magazzino e con pavimentazione in gres porcellanato per la zona a negozio.

Le finiture edili sono:

- Pavimento in piastrelle di gres porcellanato ed altre finiture quali monocottura smaltata e cotto per i bagni;
- Infissi esterni non utilizzabili e protetti da serranda a grata;
- Intonaci interni ed esterni;
- Zoccolini battiscopa;
- Soglie in travertino;

Gli impianti elettrici sono da adeguare normativamente, l'impianto termico è da adeguare normativamente..

Per l'edificio sono da compilare l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

Sono presenti i bagni e la relativa impiantistica.

È presente, nell'ambito dei locali a magazzino, un soppalco con struttura in legno e ferro è necessario indicare che nell'intradosso del soffitto della parte adibita a negozio dal lato confinante con il subalterno n.62 sono presente delle vistose infiltrazioni di acqua mentre il soffitto, le pareti ed il pavimento del subalterno n.62 presenta notevoli presenze di umidità.

Ai fini della stima, che deve essere condotta secondo principi di generalità ed adeguatezza, si ipotizza la vendita finalizzata alla funzionalizzazione ad uffici degli ambienti per continuità

con la categoria e rappresentazione catastale, precisando che il contesto normativo di riferimento è quello medio in uso per le attività produttive.

I titoli edilizi sono i seguenti:

- licenza di costruzione prot. N. 23.477 rilasciata dal Comune di Teramo in data 01.09.1973;
- variante alla licenza n.23.477 rilasciata con prot. n. 37.261 del 21.01.1975;
- PdC N. 10.978 del 28.05.2012;

Secondo il vigente PRG del comune di TERAMO, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica definita come zona B 11 – zone edificate sature, descritta alle NTA dello strumento di pianificazione del comune. La particella è definita in zona D del PRP della regione Abruzzo.

I dati sono stati desunti dal SIT Teramo aggiornato al febbraio 2018.

Il compendio immobiliare è composto di n.2 UIU (unità immobiliari urbane) facenti parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio e censito al fg.52 p.IIa 276 sub n. 1 e 62.

La situazione catastale è da riordinare per i seguenti motivi:

- Le UIU sono esattamente identificate nel luogo (Viale Bovio n.133) e nello spazio (spazio disegnato congruente con quello reale) in quanto lo stato dei luoghi coincide con la rappresentazione grafica delle parti edilizie ma la particella di terreno su cui insistono detti immobili è la n.299 e non la 276;
- Sia la particella n.276 che la n.299 ad oggi sono enti urbani pur essendo sopra di esse dei fabbricati notevolmente estesi ed esistenti dal 1975;
- Non è presente un elaborato planimetrico della proprietà complessiva dei fabbricati pur essendo state eseguite su tali fabbricati delle creazioni di nuovi subalterni in date successive alla obbligatorietà della redazione dell'elaborato planimetrico;

Concludendo, l'immobile è vendibile e trasferibile con le seguenti implicazioni nel criterio di stima:

- Le spese per la redazione di tali aggiornamenti catastali non sono prevedibili e quindi saranno ricomprese nell'alea di stima di cui appresso si relazionerà;
- Le eventuali implicazioni sull'assetto proprietario derivante dalla sistemazione della pratica catastale e ipo-catastale suggerisce di ridurre il coefficiente perequativo delle superfici accessorie da 0,2/0,6 praticato nell'ordinario a 0/0,1 per questa particolare stima immobiliare;

L'immobile è ad uso commerciale e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio. Il cespite si compone di due unità immobiliari poste al piano terra con superficie lorda complessiva di 374,30 mq adibibile ad attività commerciali.

Le attuali classificazioni catastali sono C1 – negozi, per il subalterno n.1 e di classificazione C2 – magazzini, per il subalterno n.62.

Le unità immobiliari confinano a nord-est con gli spazi condominiali ad uso pubblico di

fronte a Viale Bovio, a nord – ovest con il vano scala ed altre unità immobiliari, a sud – ovest con il terrapieno del fabbricato e a sud-est con il terrapieno della viabilità privata dei limitrofi condomini e con una cabina ENEL al servizio della zona e del fabbricato.

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

1) Esiste una corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.

2) I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli ad eccezione di quelli riportati in perizia.

3) Vista la conformazione dei beni, la loro destinazione, si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile (vedi descrizione in perizia) per l'intera proprietà, è determinato in un unico lotto, in complessive € **169.050,00**

4) 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, considerando un abbattimento complessivo pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a

€ **169.050,00**

5) I beni sono soggetti a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

#### **ALLEGATI: IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO NUMERO UNO**

1) Planimetrie catastale; 2) Estratto di mappa indicativo di zona; 3) Verbale del Sopralluogo; 4) Regolamento di condominio; 5) Sentenza

**SCHEMA RIEPILOGATIVO  
PER PUBBLICITA' E PROVVEDIMENTO DI VENDITA**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il compendio è composto da n.2 unità immobiliari, confinanti e poste al piano terra che sono ricomprese in un condominio pluripiano.

Gli spazi sono serviti da accessi verso la strada, sia carrabili che pedonali, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto dall'esterno.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento e le tamponature di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in laterocemento e il pavimento è di tipo cementizio per i locali a magazzino e con pavimentazione in gres porcellanato per la zona a negozio.

Le finiture edili sono:

- Pavimento in piastrelle di gres porcellanato ed altre finiture quali monocottura smaltata e cotto per i bagni;

- Infissi esterni non utilizzabili e protetti da serranda a grata;

- Intonaci interni ed esterni;

- Zoccolini battiscopa;

- Soglie in travertino;

Gli impianti elettrici sono da adeguare normativamente, l'impianto termico è da adeguare normativamente..

Per l'edificio sono da compilare l'Attestato di Prestazione Energetica – APE.

Sono presenti i bagni e la relativa impiantistica.

È presente, nell'ambito dei locali a magazzino, un soppalco con struttura in legno e ferro è necessario indicare che nell'intradosso del soffitto della parte adibita a negozio dal lato confinante con il subalterno n.62 sono presenti delle vistose infiltrazioni di acqua mentre il soffitto, le pareti ed il pavimento del subalterno n.62 presenta notevoli presenze di umidità.

Ai fini della stima, che deve essere condotta secondo principi di generalità ed adeguatezza, si ipotizza la vendita finalizzata alla funzionalizzazione ad uffici degli ambienti per continuità con la categoria e rappresentazione catastale, precisando che il contesto normativo di riferimento è quello medio in uso per le attività produttive.

I titoli edilizi sono i seguenti:

- licenza di costruzione prot. N. 23.477 rilasciata dal Comune di Teramo in data 01.09.1973;

- variante alla licenza n.23.477 rilasciata con prot. n. 37.261 del 21.01.1975;

- PdC N. 10.978 del 28.05.2012;

Secondo il vigente PRG del comune di TERAMO , l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica definita come zona B 11 – zone edificate sature, descritta alle NTA dello strumento di pianificazione del comune. La particella è definita in zona D del PRP della regione Abruzzo.

I dati sono stati desunti dal SIT Teramo aggiornato al febbraio 2018.

Il compendio immobiliare è composto di n.2 UIU (unità immobiliari urbane) facenti parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio e censito al fg.52 p.lla 276 sub n. 1 e 62.

La situazione catastale è da riordinare per i seguenti motivi:

- Le UIU sono esattamente identificate nel luogo (Viale Bovio n.133) e nello spazio

(spazio disegnato congruente con quello reale) in quanto lo stato dei luoghi coincide con la rappresentazione grafica delle parti edilizie ma la particella di terreno su cui insistono detti immobili è la n.299 e non la 276;

- Sia la particella n.276 che la n.299 ad oggi sono enti urbani pur essendo sopra di esse dei fabbricati notevolmente estesi ed esistenti dal 1975;
- Non è presente un elaborato planimetrico della proprietà complessiva dei fabbricati pur essendo state eseguite su tali fabbricati delle creazioni di nuovi subalterni in date successive alla obbligatorietà della redazione dell'elaborato planimetrico;

Concludendo, l'immobile è vendibile e trasferibile con le seguenti implicazioni nel criterio di stima:

- Le spese per la redazione di tali aggiornamenti catastali non sono prevedibili e quindi saranno ricomprese nell'alea di stima di cui appresso si relazionerà;
- Le eventuali implicazioni sull'assetto proprietario derivante dalla sistemazione della pratica catastale e ipo-catastale suggerisce di ridurre il coefficiente perequativo delle superfici accessorie da 0,2/0,6 praticato nell'ordinario a 0/0,1 per questa particolare stima immobiliare;

L'immobile è ad uso commerciale e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in viale Bovio. Il cespite si compone di due unità immobiliari poste al piano terra con superficie lorda complessiva di 374,30 mq adibibile ad attività commerciali.

Le attuali classificazioni catastali sono C1 – negozi, per il subalterno n.1 e di classificazione C2 – magazzini, per il subalterno n.62.

Le unità immobiliari confinano a nord-est con gli spazi condominiali ad uso pubblico di fronte a Viale Bovio, a nord – ovest con il vano scala ed altre unità immobiliari, a sud – ovest con il terrapieno del fabbricato e a sud-est con il terrapieno della viabilità privata dei limitrofi condomini e con una cabina ENEL al servizio della zona e del fabbricato.

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

- 1) Esiste una corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.
- 2) I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli ad eccezione di quelli riportati in perizia.
- 3) Vista la conformazione dei beni, la loro destinazione, si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile (vedi descrizione in perizia) per l'intera proprietà, è determinato in un unico lotto, in complessive € **169.050,00**

- 4) 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, considerando un abbattimento complessivo pari al **30%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a

€ **169.050,00**

5) I beni sono soggetti a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

Gli immobile sono riportati al N.C.E.U. del comune di Teramo al: Fg52-p.IIa276 sub 62-zona 1-cat.C/2-m²160-R.C. 619,75 - Fg52-p.IIa276 sub 1-zona 1-cat.C/1-m²170-R.C. 3.652,38

**PREZZO BASE D'ASTA € 169.050,00**

**Il CTU-Geom.Marco Centinaro Mobile Phone-327/35.55.966**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

