

TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 373/2016

Promossa da:

Contro:

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

CTU: Geom. Marco Centinaro

OGGETTO: Stima di un immobile ad uso ancora da definire facente parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in via Porta Carrese e censito al **fg.147 p.lla 752 sub n. 7**-Categoria: in corso di costruzione

L'immobile è ubicato in via Porta Carrese della consistenza complessiva di 485,00 mq posto al piano terra, il tutto riportato nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Teramo come di seguito indicato.

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 rese 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;
- d₁) Provenienza-iscrizioni e trascrizioni-confini catastali
- d₂) Situazione edilizia dell'immobile
- d₃) Situazione urbanistica e catastale
- 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

N.C.E.U. Teramo-fig.147 p.la 752 sub n. 7-Categoria: in corso di costruzione con presenza di certificato di agibilità su tutta la particella del 15 Febbraio 2012.

C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

L'immobile è ad uso ancora da definire e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in via Porta Carrese. Il cespite si compone di una unità immobiliare poste al piano terra con superficie lorda complessiva di 485,00 mq.

Le attuali classificazioni catastali sono in corso di costruzione e si è seguita la nomenclatura di individuazione del fabbricato di cui alla Circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E, difatti l'intero nuovo fabbricato (CF1) di cui la UIU fa parte si estende su più particelle o porzioni di esse in una situazione catastale ancora da completare, comunque è presente un certificato di agibilità rilasciato su tutta la particella n.752 del foglio 147.

La unità immobiliare confina a nord con una pluralità di ditte la cui descrizione è riportata nell'allegato elaborato planimetrico, a est con via dei tribunali, a sud con Via Porta Carrese e a ovest con via Vico dell'Ariete.

Maggiori dettagli sulla situazione dell'immobile sono definiti nei paragrafi successivi.

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



(sopra) Mappa google – la linea continua indica i fronti della UIU

(a lato) – n.2 foto edificio da Via Porta Carrese



Vista interna – ambito 1
Angolo tra via Porta Carrese e Via dei Tribunali



Vista interna – ambito 2
Angolo tra via Porta Carrese e Vico dell'Ariete



Vista interna – separazione tra ambito 1 e 2, il primo in cui sono ubicati i pavimenti ed il secondo ambito in cui il massetto grezzo è già realizzato



Vista interna – ambito 2, vista verso la parte interna del fabbricato

d1) Provenienza-iscrizioni e trascrizioni-confini catastali

A. Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di civile abitazione, sito in **Comune di Teramo, via Porta Carrese in angolo con via dei Tribunali**, costituite, dette porzioni immobiliari, da due appartamenti, posti al piano primo, entrambi in corso di costruzione ed ad un locale commerciale, posto al piano terra, anch'esso in corso di costruzione, distinti nel vigente Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 147, particella: **752 sub. 7**, via Porta Carrese, piano T, zona censuaria 1^a, senza determinazione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale perché trattasi di unità immobiliare "in corso di costruzione".
Confini: nell'insieme, con vano scala comune, via Porta Carrese, vico dell'Ariete, via dei Tribunali, salvo altri;

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

[REDACTED]

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 descritte,

[REDACTED]

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

A.1) [REDACTED], per la

[REDACTED]

(due ottavi), quale bene personale, e lo stesso in regime patrimoniale di comunione legale con la di lui moglie

[REDACTED], per la residua quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/8 (due ottavi), per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio, e

[REDACTED]

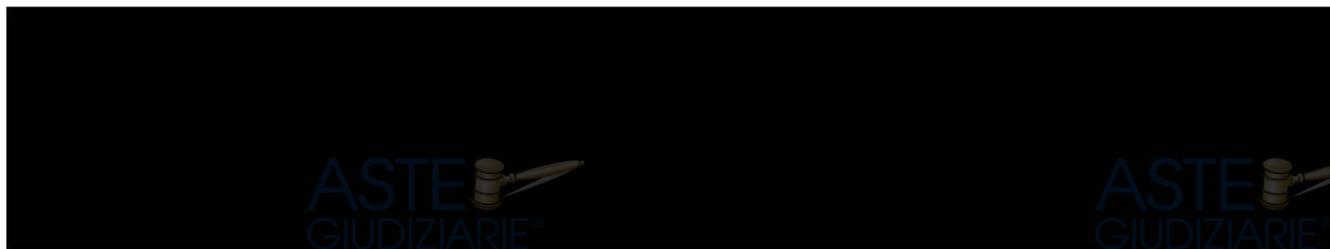


Bracone in data 28 dicembre 1990, Repertorio n. 51.967, trascritto a Teramo il 28 gennaio 1991 al n. 1411 di

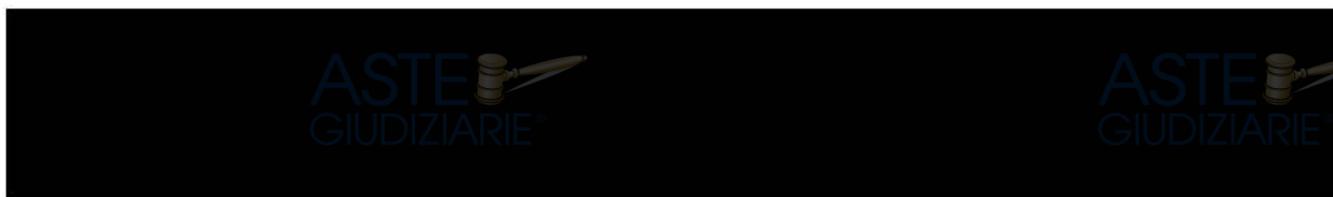
formalità;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ennio Vincenti in data 25 gennaio 2006, Repertorio n. 152.190/33.516, trascritto a Teramo in data 9 febbraio 2006 al n. 1680 di formalità;



azienda a rogito del Notaio Ennio Vincenti in data 3 marzo 2014, Repertorio n. 171.682/44.393, registrato a Teramo in data 11 marzo 2014 al n. 582, trascritto a Teramo il 12 marzo 2014 al n. 2119 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 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila/00), iscritta a Teramo in data 20



Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00), concesso dal predetto Istituto di Credito con rogito del Notaio Ennio Vincenti in data 19 novembre 2008, Repertorio n. 162.240/38.306;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. revoca atti soggetti a trascrizione trascritti a Teramo il 6 marzo 2015 al n. 2455 di formalità, con domanda giudiziale del Tribunale di Teramo in data 26 novembre 2014, Repertorio n. 16541, a favore



3. verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Teramo in data 26 ottobre 2016 al n. 9327 di formalità,



Toricella Sicura (TE).

d2) Situazione edilizia

1) Situazione edilizia dell'immobile

I titoli edilizi sono i seguenti:

- CE n.4970 del 17.10.1991 + varianti;
- PdC N. 9.291 del 19.03.2006 (pratica n.290/07);
- variante n.9.620 del 6.11.2007;
- DIA prot. n. 784 del 12.12.2008
- DIA prot. n. 57516 del 10.11.2008
- Certificato di agibilità del 15 febbraio 2012 rilasciato su tutta la particella n.752.

d,) Situazione Urbanistica e catastale

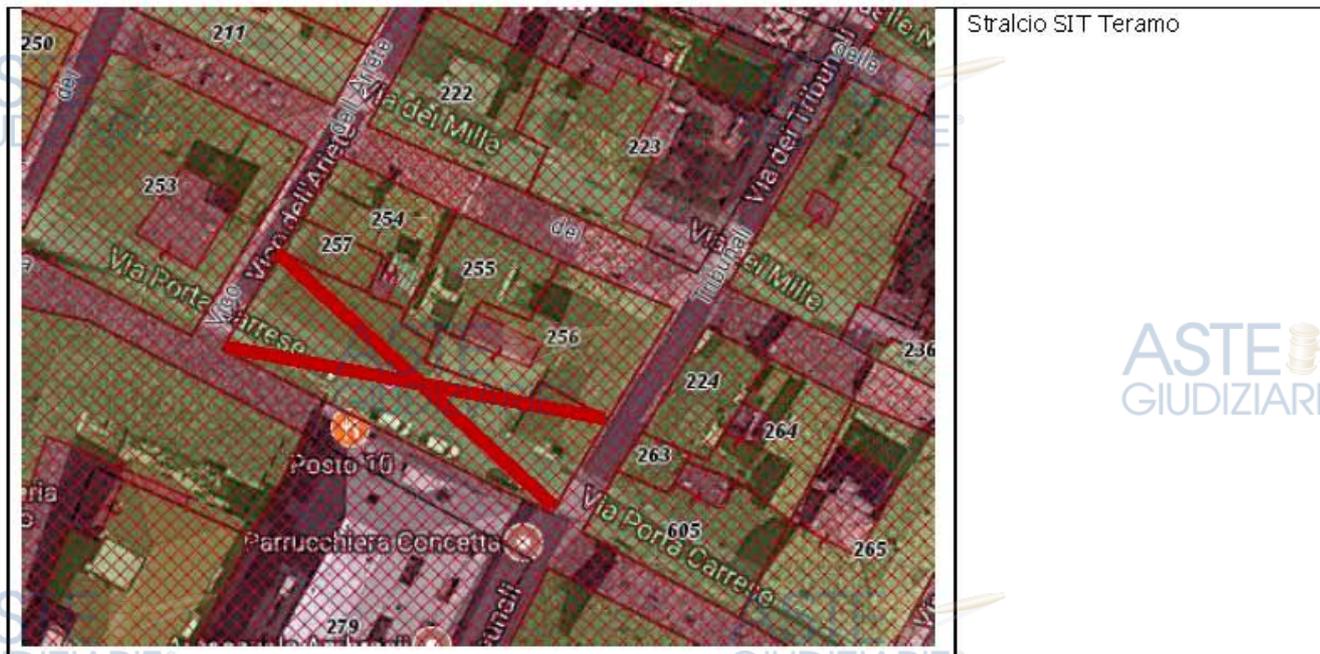
Secondo il vigente PRG del comune di TERAMO , l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica definita come zona A – centro storico, descritta alle NTA dello strumento di pianificazione del comune.

Sulla particella, e quindi su tutto il CF1 descritto in catasto, è presente un vincolo di tipo SA della Sovrintendenza Archeologica.

La particella è definita in zona D – tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico della regione Abruzzo.

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





Sull'immobile grava quindi un vincolo della soprintendenza, le cui documentazioni sono allegare alla presente perizia.

Il fabbricato descritto come CF1 in base alla Circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E è stato censito come in corso di costruzione, si specifica che si potrà completare il censimento catastale solo dopo l'assolvimento delle prescrizioni del vincolo SA, ovvero della soprintendenza archeologica pesando esse sulla futura usabilità economica del bene immobiliare. Tale assunto graverà sul valore economico come di seguito si descriverà.

d) Descrizione dei beni

1) Descrizione immobile

Il compendio è composto da una unità immobiliare, posta al piano terra ed è ricompresa in un più ampio fabbricato.

Gli spazi sono serviti da accessi verso le strade, sia carrabili che pedonali in quanto insistenti nel centro storico, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto dall'esterno.

La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento e le tamponature non portanti di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in laterocemento e il pavimento ha una descrizione specifica in quanto oggetto di vincolo archeologico.

Le finiture edili sono:

- Infissi esterni di buona fattura di cui è necessario eseguire la sostituzione delle chiavi;
- Intonaci interni ed esterni;

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

La realizzazione degli impianti idro-sanitari è da eseguire con prescrizioni specifiche della soprintendenza archeologica.

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

È necessario indicare che nell'intradosso del soffitto in più parti sono presenti delle vistose infiltrazioni di acqua e di tale fatto è stata data ampia informativa alla Soprintendenza.

Il pavimento dell'intero sub 7 è costituito da reperti archeologici, anche di notevole fattura, che sono già stati oggetto di catalogazione e studio in svariate pubblicazioni della soprintendenza e di altri enti di diffusione culturale; nelle fasi di sopralluogo è emerso che il cantiere relativo alla conservazione

delle opere musive non è completamente in sicurezza e di tale situazione è stata data ampia comunicazione alla proprietà e alla Soprintendenza Archeologica (comunicazioni allegate).

La UIU non è immediatamente fruibile in quanto necessità di lavori di completamento e funzionalizzazione e di pratiche edilizie necessarie (procedure SUE ed endoprocedimenti) ad autorizzare tali lavori, che si suppongono autorizzabili alla luce delle precedenti pratiche edilizie correnti e non concluse; è evidente che questa situazione particolare influisce sul valore del bene in senso certamente negativo, come verrà descritto nell'apposito paragrafo.

Ai fini della stima, che deve essere condotta secondo principi di generalità ed adeguatezza, si ipotizza la vendita finalizzata alla funzionalizzazione ad attività commerciali degli ambienti per continuità con le vicine attività, 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 le misure esterne sono congruenti con la rappresentazione grafica della proprietà in corso di costruzione così come rappresentata nell'elaborato planimetrico.

L'alea di stima, quindi, tiene conto delle spese necessarie agli aggiornamenti della situazione catastale ed in previsione anche quella urbanistica.

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: buono/ottimo.

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. Non sono presenti posti auto esclusivi.

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

Grado di finitura: EDIFICIO DA COMPLETARE.

Stato di manutenzione: assente- previsto intervento di completamento sia delle parti edili che impiantistiche con le condizioni sopra riportate.

Esposizione: 3 lati

Salubrità: buona una volta eseguite tutte le opere di completamento.

fenomeni di umidità da risalita e da pioggia;

Panoramicità: dato non classificato

Situazione edilizia: vedi apposito paragrafo

Situazione urbanistica: vedi apposito paragrafo

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

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 4.100,00 €/mq di superficie lorda in ragione delle caratteristiche del negozio.

Si prende il valore massimo poiché prevedendo una ristrutturazione in centro storico i valori saranno certamente quelli massimi, ma si badi bene solo dopo aver ristrutturato.

Dati riportati dall'OMI:

Comune: TERAMO
Fascia/zona: CATEGORIA CENTRALISSIMA: CORSO SAN GIORGIO, PIAZZA MARTINI, CORSO CERULLI, CORSO DE NICHI, IT. VIA CARLUCCI, VIA VENETO, PIAZZA DANTE
Codice di zona: B4
Microzona catastale n.: U
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMA I	200	3000	1	2,7	3,8	N
Negozi	NORMA I	2100	4100	1	9,6	12,2	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.7

Superficie negozi lorda ($S_{a-commerciale}$)=485,00 mq

Superficie magazzino con $H > 2,4$ metri ($S_{b-magazzini}$)=0,00 mq

Superfici accessorie magazzino con $H < 2,4$ metri = $S_{acc} = 0,00$ mq

Valore di riferimento per attività commerciale = $V_{unit,a} = 4.100,00$ €/mq

Valore di riferimento per attività magazzino = $V_{unit,b} = 1.000,00$ €/mq

Il valore commerciale dell'immobile si ricava con la relazione: $S_{a,b} \times V_{unit} + 0,05 \times S_{acc} \times V_{unit,a,b}$

$V = 4.100,00[€/mq] \times 485,00[mq] + 1.000,00[€/mq] \times 0,00[mq] + 0,05 \times 1.000,00[€/mq] \times 0,00 [mq] =$
€ 1.988.500,00

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 la cui percentuale viene calcolata in base al più probabile costo di ristrutturazione pesante prevedibile sul bene immobiliare.

Il costo al metro quadrato per una ristrutturazione che tenga conto di tutte le istanze sopra indicate nei paragrafi relativi alla situazione edile, catastale ed urbanistica è di circa 3.280 €/mq e tiene conto di tutti quegli elementi di rischio imprenditoriali tra cui gli oneri passivi, i costi di progettazione e di istruttoria, tutti i costi generali e gestionali riflessi, per cui la riduzione del valore parametrico di stima è così calcolabile:

valore parametrico di stima = [€/mq] 3.280/4.100 = 0,80 ovvero 80%

quindi il più probabile valore di mercato è:

V di stima con abbattimento del 80% = € 1.988.500,00 x (1-80%) = € 397.700,00

Valore di stima= € 397.700,00

In considerazione delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, il valore del bene in procedura è determinabile in **€ 397.700,00** considerando, come sopra descritto, un abbattimento complessivo pari a **80%**, 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 spazi commerciali.

Inoltre 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 80% e di quelle a seguire.

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.

Vedi verbale di sopralluogo.

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 **€ 397.700,00**

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 80% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a **€ 397.700,00**

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

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

Teramo 18/03/2019

Con osservanza.

Geom. Marco Centinaro

TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 373/2016

Promossa da:

Contro:

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

L'immobile è ad uso ancora da definire e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in via Porta Carrese. Il cespite si compone di una unità immobiliare poste al piano terra con superficie lorda complessiva di 485,00 mq.

Le attuali classificazioni catastali sono in corso di costruzione e si è seguita la nomenclatura di individuazione del fabbricato di cui alla Circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E, difatti l'intero nuovo fabbricato (CF1) di cui la UIU fa parte si estende su più particelle o porzioni di esse in una situazione catastale ancora da completare.

La unità immobiliare confina a nord con una pluralità di ditte la cui descrizione è riportata nell'allegato elaborato planimetrico, a est con via dei tribunali, a sud con Via Porta Carrese e a ovest con via Vico dell'Ariete.

Maggiori dettagli sulla situazione dell'immobile sono definiti nei paragrafi successivi.

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

I titoli edilizi sono i seguenti:

- CE n.4970 del 17.10.1991 + varianti;
- PdC N. 9.291 del 19.03.2006 (pratica n.290/07);
- variante n.9.620 del 6.11.2007;
- DIA prot. n. 784 del 12.12.2008
- DIA prot. n. 57516 del 10.11.2008
- Certificato di agibilità del 15 febbraio 2012 rilasciato su tutta la particella n.752.

Secondo il vigente PRG del comune di TERAMO, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica definita come zona A – centro storico, descritta alle NTA dello strumento di pianificazione del comune.

Sulla particella, e quindi su tutto il CF1 descritto in catasto, è presente un vincolo di tipo SA della

Sovrintendenza Archeologica.

La particella è definita in zona D – tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico della regione Abruzzo.

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

Sull'immobile grava quindi un vincolo della soprintendenza, le cui documentazioni sono allegare alla presente perizia.

Il fabbricato descritto come CF1 in base alla Circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E è stato censito come in corso di costruzione, si specifica che si potrà completare il censimento catastale solo dopo l'assolvimento delle prescrizioni del vincolo SA, ovvero della soprintendenza archeologica pesando esse sulla futura usabilità economica del bene immobiliare. Tale assunto graverà sul valore economico come di seguito si descriverà.

Il compendio è composto da una unità immobiliare, posta al piano terra ed è ricompresa in un più ampio fabbricato.

Gli spazi sono serviti da accessi verso le strade, sia carrabili che pedonali in quanto insistenti nel centro storico, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto dall'esterno. La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento e le tamponature non portanti di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in laterocemento e il pavimento ha una descrizione specifica in quanto oggetto di vincolo archeologico.

Le finiture edili sono:

- Infissi esterni di buona fattura di cui è necessario eseguire la sostituzione delle chiavi;
- Intonaci interni ed esterni;

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

La realizzazione degli impianti idro-sanitari è da eseguire con prescrizioni specifiche della soprintendenza archeologica.

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

È necessario indicare che nell'intradosso del soffitto in più parti sono presenti delle vistose infiltrazioni di acqua e di tale fatto è stata data ampia informativa alla Soprintendenza.

Il pavimento dell'intero sub 7 è costituito da reperti archeologici, anche di notevole fattura, che sono già stati oggetto di catalogazione e studio in svariate pubblicazioni della soprintendenza e di altri enti di diffusione culturale; nelle fasi di sopralluogo è emerso che il cantiere relativo alla conservazione delle opere musive non è completamente in sicurezza e di tale situazione è stata data ampia comunicazione alla proprietà e alla Soprintendenza Archeologica (comunicazioni allegate).

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

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 le misure esterne sono congruenti con la rappresentazione grafica della proprietà in corso di costruzione così come rappresentata nell'elaborato planimetrico.

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 P.D.C. del 2006 non tenesse conto, adeguatamente, del vincolo apposto sul bene sarà necessario rieseguire un nuovo progetto con gli opportuni accorgimenti. 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.

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.

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 **€ 397.700,00**

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 80% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a **€ 397.700,00**

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

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

ALLEGATI: IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO NUMERO UNO

1) Visura catastale; 2) Planimetrie catastale; 3) Estratto di mappa indicativo di zona; 4) Verbale del Sopralluogo; 5) Risposta della Soprintendenza.

SCHEMA RIEPILOGATIVO
PER PUBBLICITA' E PROVVEDIMENTO DI VENDITA
Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ad uso ancora da definire e fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Teramo in via Porta Carrese. Il cespite si compone di una unità immobiliare poste al piano terra con superficie lorda complessiva di 485,00 mq.

Le attuali classificazioni catastali sono in corso di costruzione e si è seguita la nomenclatura di individuazione del fabbricato di cui alla Circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E, difatti l'intero nuovo fabbricato (CF1) di cui la UIU fa parte si estende su più particelle o porzioni di esse in una situazione catastale ancora da completare.

La unità immobiliare confina a nord con una pluralità di ditte la cui descrizione è riportata nell'allegato elaborato planimetrico, a est con via dei tribunali, a sud con Via Porta Carrese e a ovest con via Vico dell'Ariete.

Maggiori dettagli sulla situazione dell'immobile sono definiti nei paragrafi successivi.

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

I titoli edilizi sono i seguenti:

- CE n.4970 del 17.10.1991 + varianti;
- PdC N. 9.291 del 19.03.2006 (pratica n.290/07);
- variante n.9.620 del 6.11.2007;
- DIA prot. n. 784 del 12.12.2008
- DIA prot. n. 57516 del 10.11.2008
- Certificato di agibilità del 15 febbraio 2012 rilasciato su tutta la particella n.752.

Secondo il vigente PRG del comune di TERAMO , l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica definita come zona A – centro storico, descritta alle NTA dello strumento di pianificazione del comune.

Sulla particella, e quindi su tutto il CF1 descritto in catasto, è presente un vincolo di tipo SA della Sovrintendenza Archeologica.

La particella è definita in zona D – tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico della regione Abruzzo.

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

Sull'immobile grava quindi un vincolo della soprintendenza, la cui documentazione è allegata alla presente perizia.

La situazione edilizia e urbanistica è descritta in perizia.

Il fabbricato descritto come CF1 in base alla Circolare 1° febbraio 2016, n. 2/E è stato censito come in corso di costruzione, si specifica che si potrà completare il censimento catastale solo dopo l'assolvimento delle prescrizioni del vincolo SA, ovvero della soprintendenza archeologica

pesando esse sulla futura usabilità economica del bene immobiliare. Tale assunto graverà sul valore economico come di seguito si descriverà.

Il compendio è composto da una unità immobiliare, posta al piano terra ed è ricompresa in un più ampio fabbricato.

Gli spazi sono serviti da accessi verso le strade, sia carrabili che pedonali in quanto insistenti nel centro storico, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto dall'esterno. La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento e le tamponature non portanti di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in laterocemento e il pavimento ha una descrizione specifica in quanto oggetto di vincolo archeologico.

Le finiture edili sono:

- Infissi esterni di buona fattura di cui è necessario eseguire la sostituzione delle chiavi;
- Intonaci interni ed esterni;

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

La realizzazione degli impianti idro-sanitari è da eseguire con prescrizioni specifiche della soprintendenza archeologica.

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

È necessario indicare che nell'intradosso del soffitto in più parti sono presenti delle vistose infiltrazioni di acqua e di tale fatto è stata data ampia informativa alla Soprintendenza.

Il pavimento dell'intero sub 7 è costituito da reperti archeologici, anche di notevole fattura, che sono già stati oggetto di catalogazione e studio in svariate pubblicazioni della soprintendenza e di altri enti di diffusione culturale; nelle fasi di sopralluogo è emerso che il cantiere relativo alla conservazione delle opere musive non è completamente in sicurezza e di tale situazione è stata data ampia comunicazione alla proprietà e alla Soprintendenza Archeologica (comunicazioni allegate).

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

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 le misure esterne sono congruenti con la rappresentazione grafica della proprietà in corso di costruzione così come rappresentata nell'elaborato planimetrico.

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 P.D.C. del 2006 non tenesse conto, adeguatamente, del vincolo apposto sul bene sarà necessario rieseguire un nuovo progetto con gli opportuni accorgimenti. 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.

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.

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 **€ 397.700,00**

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 80% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a **€ 397.700,00**

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

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

PREZZO BASE D'ASTA € 397.700,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

