

TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 373/2016

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] dell'esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

CTU: Geom. Marco Centinaro

OGGETTO: Stima di un compendio immobiliare 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.IIa 256 sub-18 e particella n.752 sub-10-cat. in corso di costruzione

L'immobile è ubicato all'angolo tra via Porta Carrese e via dei Tribunali della consistenza complessiva di 300,00 mq posto al piano terra e primo, 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
- 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. di Teramo -Fg.147 p.la 256 sub-18 e particella n.752 sub-10-cat. in corso di costruzione: in corso di costruzione - 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 posta su più livelli, precisamente al piano terra e primo con superficie lorda complessiva di 300,00 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 e ad ovest con una pluralità di ditte la cui descrizione è riportata nell'allegato elaborato planimetrico, a est con via dei tribunali e a sud con via Porta Carrese.

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 dalla terrazza (sub 10), il tetto del sub 10 e sullo sfondo il sub 18.



Vista della terrazza (sub 10), dall'interno del sub 18.

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 **folgio 147, particelle:**

256 sub. 18 graffata con la particella 752 sub. 10, vicò dell'Ariete, piano T-1-2, zona censuaria 1[^], senza determinazione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale perché trattasi di unità immobiliare **"in corso di costruzione"**;



a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita a rogito del Notaio 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;

A.3) da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per atto di cessione ramo di 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 novembre 2008 al n. 4132 di formalità, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico del signor [REDACTED] a garanzia di un debito di mutuo 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;
2. revoca atti soggetti a trascrizione trascritta 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 della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]



Situazione edilizia

I titoli edilizi sono i seguenti:

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.

d4) 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.

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

Le particelle sono definite in zona D – tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico della regione Abruzzo.

Per la porzione relativa al subalterno n.18 di cui alla particella n.256 (e non per l'altra) è esistente un ulteriore vincolo dei Beni Archeologici con norma "Domus su via Porta Carrese" quale area archeologica.

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.

Non si può fare a meno di far presente che l'area archeologica è in realtà esistente anche sulla particella n.752 al subalterno n.7 – *sottostante al subalterno n.10 di cui all'oggetto* - in quanto sul pavimento di tale immobile sono presenti i ritrovamenti archeologici di tipo musivo.

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 n.2 unità immobiliari, confinanti e poste su più livelli al piano terra e primo che sono ricomprese in un più ampio aggregato in corso di completamento.

Gli spazi sono serviti da accessi verso la strada pedonali, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto verso un vano scala scoperto.

La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento e putrelle e le tamponature di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in legno lamellare di nuova concezione e i pavimenti sono da completare.

Il subalterno n.10 è effettivamente composto, approssimativamente in parti uguali, da una porzione a terrazza e da una porzione a soffitta abitabile.

La porzione adibita a terrazza causa infiltrazioni di acqua verso i locali sottostanti in cui sono ubicati i mosaici romani di cui ai ritrovamenti archeologici e quindi è necessaria una ristrutturazione della copertura.

Le finiture edili sono tutte da completare

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

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

Sono presenti i locali per i bagni e la relativa predisposizione impiantistica di scarico ma sono da eseguire tutti gli impianti idrici.

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 uffici o abitazione 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 edilizie.

e) Misurazioni

Sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso, è stato possibile eseguire un confronto qualitativo perimetro della proprietà esistente in loco e rappresentazione grafica. 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 2006 e seguenti non tenesse conto delle prescrizioni imposte dalla soprintendenza, 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; quindi praticando su un valore parametrico della banca dati OMI una riduzione parametrica dovuta alle contingenze delle caratteristiche dell'immobile in esame.

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 spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli.

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

Grado di finitura: le finiture sono da completare secondo le prescrizioni di vincolo SA e BA.

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

Esposizione: 3 lati - Salubrità: buona.

Panoramicità: buona - 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 attività edilizie, quindi non è immediatamente usufruibile.

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 1.900,00 €/mq di superficie lorda in ragione delle caratteristiche dell'abitazione civile.

Dati riportati dall'OMI:



Provincia: TERAMO

Comune: TERAMO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALISSIMA: CORSO SAN GIORGIO, PIAZZA MARTIRI, CORSO CERULLI, CORSO DE MICHETTI, VIA CARDUCCI, VIA VENETO, PIAZZA DANTE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	4,6	6,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,8	N
Abitazioni signorili	NORMALE	1650	2450	L	5,9	8,8	N
Box	NORMALE	1050	1500	L	5,2	7,4	N

Le **superfici accessorie** (S_{acc}) dei locali di servizio (terrazze, locali con altezze inferiori a 1,5 metri, ecc) vengono valutati al 60 % del valore della superficie dell'attività commerciale.

Il calcolo che segue riporta il conteggio complessivo delle superfici per i due subalterni.

Superficie utile lorda ($S_{a-abitabile}$)=140,00 mq

Superficie accessoria con $H > 2,4$ metri ($S_{a-accessoria}$)= 110,00 mq

Superfici accessorie con $H < 2,4$ metri = S_{acc} = 50,00 mq

Valore di riferimento per abitazione civile= $V_{unit,a}$ =1.900,00 €/mq

Il valore commerciale dell'immobile si ricava con la relazione: $S_a \times V_{unit} + 0,60 \times S_{acc} \times V_{unit,a}$

$V = 1.900,00[\text{€/mq}] \times 140,00[\text{mq}] + 0,60 \times 1.900,00[\text{€/mq}] \times 160,00 [\text{mq}] = \text{€ } 448.400,00$

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 1.330 €/mq. Tale valore 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, che incidono sul valore del bene che, si badi bene, non è immediatamente usabile dall'acquirente salvo praticare su di esso notevoli investimenti sia di tipo economico che procedurali. Tenuto conto, quindi, di quanto sopra la riduzione parametrica del valore di raffronto per la stima è così calcolabile:

alea di stima = €/mq 1.330/1.900 = 0,70 ovvero 70%

quindi il più probabile valore di mercato è:

V di stima con abbattimento del 70% = € 448.400,00 x (1-70%) = € 134.520,00

Valore di stima= € 134.520,00

In considerazione delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, il valore del bene in procedura è determinabile in **€ 134.520,00** considerando, come sopra descritto, un abbattimento complessivo pari a **70%**, 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 abitabili con le condizioni dei vincoli archeologici sopra gravanti. 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 **70%** 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.

N)Gestione.

Attualmente l'edificio è da completare.

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 **€ 134.520,00**

- 4)I 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 **70%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a **€ 134.520,00**
- 5) I beni sono soggetti a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

Teramo 18/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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. L'immobile si compone di una unità immobiliare posta su più livelli, precisamente al piano terra e primo con superficie lorda complessiva di 300,00 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 e ad ovest con una pluralità di ditte la cui descrizione è riportata nell'allegato elaborato planimetrico, a est con via dei tribunali e a sud con via Porta Carrese.

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.

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

Le particelle sono definite in zona D – tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico della regione Abruzzo.

Per la porzione relativa al subalterno n.18 di cui alla particella n.256 (e non per l'altra) è esistente un ulteriore vincolo dei Beni Archeologici con norma "Domus su via Porta Carrese" quale area archeologica. Sull'immobile grava quindi un vincolo della soprintendenza, le cui documentazioni sono allegare alla presente perizia.

Non si può fare a meno di far presente che l'area archeologica è in realtà esistente anche sulla particella n.752 al subalterno n.7 – *sottostante al subalterno n.10 di cui all'oggetto*- in quanto sul pavimento di tale immobile sono presenti i ritrovamenti archeologici di tipo musivo.

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 n.2 unità immobiliari, confinanti e poste su più livelli al piano terra e primo che sono ricomprese in un più ampio aggregato in corso di completamento. Gli spazi sono serviti da accessi verso la strada pedonali, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto verso un vano scala scoperto.

La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento e putrelle e le tamponature di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in legno lamellare di nuova concezione e i pavimenti sono da completare.

Il subalterno n.10 è effettivamente composto, approssimativamente in parti uguali, da una porzione a terrazza e da una porzione a soffitta abitabile.

La porzione adibita a terrazza causa infiltrazioni di acqua verso i locali sottostanti in cui sono ubicati i mosaici romani di cui ai ritrovamenti archeologici e quindi è necessaria una ristrutturazione della copertura.

Le finiture edili sono tutte da completare

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

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

Sono presenti i locali per i bagni e la relativa predisposizione impiantistica di scarico ma sono da eseguire tutti gli impianti idrici.

Ai fini della stima, che deve essere condotta secondo principi di generalità ed adeguatezza, si ipotizza la vendita finalizzata alla funzionalizzazione ad uffici o abitazione 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 edilizie. Sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso, è stato possibile eseguire un confronto qualitativo perimetro della proprietà esistente in loco e rappresentazione grafica. 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 2006 e seguenti non tenesse conto delle prescrizioni imposte dalla soprintendenza, 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. 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 **€ 134.520,00**

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 **70%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a

€ 134.520,00

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) Visure catastali; (2) Planimetrie catastale (Vedi sub 7); (3) Estratto di mappa indicativo di zona (vedi sub 7); (4) Verbale del Sopralluogo-(vedi sub 7); (5) Risposta della Soprintendenza-(vedi sub 7);



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

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 posta su più livelli, precisamente al piano terra e primo con superficie lorda complessiva di 300,00 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 e ad ovest con una pluralità di ditte la cui descrizione è riportata nell'allegato elaborato planimetrico, a est con via dei tribunali e a sud con via Porta Carrese.

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.

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

Le particelle sono definite in zona D – tutela e valorizzazione del Piano Regionale Paesistico della regione Abruzzo.

Per la porzione relativa al subalterno n.18 di cui alla particella n.256 (e non per l'altra) è esistente un ulteriore vincolo dei Beni Archeologici con norma "Domus su via Porta Carrese" quale area archeologica. Sull'immobile grava quindi un vincolo della soprintendenza, le cui documentazioni sono allegate alla presente perizia.

Non si può fare a meno di far presente che l'area archeologica è in realtà esistente anche sulla particella n.752 al subalterno n.7 – *sottostante al subalterno n.10 di cui all'oggetto*- in quanto sul pavimento di tale immobile sono presenti i ritrovamenti archeologici di tipo musivo.



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 n.2 unità immobiliari, confinanti e poste su più livelli al piano terra e primo che sono ricomprese in un più ampio aggregato in corso di completamento.

Gli spazi sono serviti da accessi verso la strada pedonali, e l'accessibilità agli spazi interni è garantita dall'accesso diretto verso un vano scala scoperto.

La struttura portante è in muratura, i solai in latero cemento e putrelle e le tamponature di laterizio intonacato, il solaio del soffitto è in legno lamellare di nuova concezione e i pavimenti sono da completare.

Il subalterno n.10 è effettivamente composto, approssimativamente in parti uguali, da una porzione a terrazza e da una porzione a soffitta abitabile.

La porzione adibita a terrazza causa infiltrazioni di acqua verso i locali sottostanti in cui sono ubicati i mosaici romani di cui ai ritrovamenti archeologici e quindi è necessaria una ristrutturazione della copertura.

Le finiture edili sono tutte da completare

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

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

Sono presenti i locali per i bagni e la relativa predisposizione impiantistica di scarico ma sono da eseguire tutti gli impianti idrici.

Ai fini della stima, che deve essere condotta secondo principi di generalità ed adeguatezza, si ipotizza la vendita finalizzata alla funzionalizzazione ad uffici o abitazione 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 edilizie. Sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso, è stato possibile eseguire un confronto qualitativo perimetro della proprietà esistente in loco e rappresentazione grafica. 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 2006 e seguenti non tenesse conto delle prescrizioni imposte dalla soprintendenza, 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. 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 **€ 134.520,00**

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 **70%** circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari a

€ 134.520,00

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

PREZZO BASE D'ASTA € 134.520,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

