

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del Coadiutore Stimatore, Arch. Vincenzo Di Fabio

nella Procedura Fallimentare N°229/2015 R.F. - **** Omissis ****

Oggetto: AGGIORNAMENTO PERIZIA

CURATORE FALLIMENTARE:

Avv. Lauro Tribuiani

COADIUTORE FISCALE:

Dott. Marco Marini

COADIUTORE STIMATORE:

Arch. Vincenzo Di Fabio

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima/ Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2015 del R.F.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €178.916,00	14

INCARICO

Con provvedimento del giorno 21/07/2016, l'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo del Tribunale di Teramo nominava il sottoscritto Arch. Vincenzo Di Fabio Coadiutore stimatore nella procedura fallimentare in epigrafe. Espletati tutti gli accertamenti e le conseguenti elaborazioni, lo scrivente in data 09.06.2017 depositava la perizia di stima.

Successivamente, a seguito del rilascio dell'immobile da parte della società "**** Omissis ****", precedente affittuaria, nonché della vendita parziale di beni mobili effettuata previa istanza del Curatore inoltrata all'Ill.mo G.D., si è reso necessario un aggiornamento dell'elaborato estimativo, con contestuale revisione del valore di stima in conseguenza del perdurare della congiuntura negativa dell'economia, acuita dall'emergenza sanitaria del periodo 2020-2023 e dalla contrazione del credito; a ciò si aggiunga che il decorrere del tempo determina anche una progressiva perdita di valore anche dei beni mobili, (macchine ed attrezzatura lavorazione carni, macchine elettroniche per l'ufficio) consequenziale al naturale decadimento degli stessi nonché alla obsolescenza tecnologica delle macchine e delle attrezzature.

Per quanto attiene le celle frigorifere, la relativa centrale e la guidovia per il trasferimento delle carni, trattandosi di impianti specifici realizzati *ad hoc* e integrati all'edificio, essi sono di difficile ricollocazione in altri ambiti considerando, altresì, che gli oneri di rimozione, trasporto e successivo adattamento e posa in altro sito potrebbero risultare antieconomici. Alla luce di quanto poc'anzi evidenziato, la vendita separata potrebbe risultare difficoltosa; pertanto, per i suddetti impianti specifici, si propone la vendita unitamente al fabbricato con il loro relativo valore ripartito nel prezzo unitario al metro quadro di superficie del medesimo.

PREMESSA

Successivamente, a seguito del rilascio dell'immobile da parte della società "**** Omissis ****", precedente affittuaria, nonché della vendita parziale di beni mobili, preso altresì atto del permanere della generale congiuntura negativa dell'economia con incidenza sui prezzi di vendita degli immobili, il Curatore fallimentare ha incaricato il sottoscritto stimatore di provvedere alla revisione della perizia di stima del 09.06.2017. A tal fine lo scrivente ha eseguito ulteriori accertamenti sull'immobile per verificarne le condizioni attuali dello stato dei luoghi; sono seguite le valutazioni di ordine economico.

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Beni N°1:**

Immobile ad uso commerciale ubicato in Alba Adriatica (TE), via XXIV Maggio, su unico livello al piano terra, comprensivo delle celle frigorifere, della relativa centrale e della guidovia per il trasferimento delle carni, quali impianti specifici, realizzati *ad hoc* e integrati all'edificio..

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione commerciale che si sviluppa su un unico livello al piano terra, composto da un locale per la vendita prospiciente la via XXIV Maggio, un locale per lo smistamento delle carni, un locale per il sezionamento delle carni, sette celle frigorifere di varie dimensioni, servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre a due uffici con relativo servizio igienico e un piccolo locale di servizio. Sul lato nord è presente un'area pertinenziale scoperta, attualmente utilizzata in parte per la sosta dei veicoli e per la centrale frigo (sup. totale mq. 191,00 circa, comprensiva della tettoia aggettante) ed in parte come strada privata, quest'ultima al servizio anche del fabbricato confinante sul lato est (particella 1072).

La zona è considerata centrale, in vicinanza della stazione ferroviaria ed a breve distanza dal municipio con servizi generali ed attività commerciali in genere, raggiungibili in breve tempo; le maggiori arterie stradali, quali la Strada Statale Adriatica (SS.16) è a breve distanza, mentre il casello dell'Autostrada (A14) dista circa due chilometri. Il litorale è raggiungibile anche a piedi.

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N°1-** Immobile ad uso commerciale ubicato in Alba Adriatica (TE), via XXIV Maggio, su unico livello al piano terra, comprensivo delle celle frigorifere, della relativa centrale e della guidovia per il trasferimento delle carni, quali impianti specifici, realizzati *ad hoc* e integrati all'edificio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- Sentenza dichiarativa di Fallimento del 30/11/2015, depositata il 14/12/2015.
- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 21/04/2017.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita Iva **** Omissis ****,
con sede in via **** Omissis ****,
**** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile, distinto particella 52, confina in giro con via XXIV Maggio, via *****, particella ****, particella ****. Salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	6,02 mq	6,02 mq	0,40	2,41	2,85	Terra
Locale vendita	55,33 mq	59,30 mq	1,00	59,30	2,85	Terra
Lavorazione-celle-uffici ..	305,90 mq	343,67 mq	0,50	171,84	4,40-3,60-3,00	Terra
Area esterna compreso tettoia	191,80 mq	191,80 mq	0,20	38,36		
Totale superficie convenzionale:				271,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,91 mq		

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi *mq. circa* e *m. circa*.

La vendita dell'immobile in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sull'immobile medesimo.

Ai fini della definizione della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento a:

- D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 (allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio e "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare";
- Codice Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1986 al 23/12/1989	**** Omissis **** con sede in Omissis propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 52 Categoria C2 Cl.3, Cons. 350 mq Rendita £ 3.185 Piano T
Dal 23/12/1989 al 31/12/1991	**** Omissis **** con sede in Omissis propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 52 Categoria C2 Cl.3, Cons. 350 mq Rendita £ 3.185 Piano T
Dal 31/12/1991 al 28/04/1995	**** Omissis **** con sede in Omissis propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 52 Categoria D/8 Cl.--, Cons. -- Rendita € 3.218,56 Piano T
Dal 28/04/1995 al 19/10/2015	**** Omissis **** con sede in Omissis propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 52 Categoria D/8 Cl.--, Cons. -- Rendita € 3.496,00 Piano T
Dal 19/10/2015 al 13/07/2016	**** Omissis **** con sede in Omissis propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 52 Categoria D/8 Cl.--, Cons. -- Rendita € 3.496,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (NCEU)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	4	52			D/8				3,496,00	T	

Corrispondenza catastale

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica catastale. Sono state rilevate delle differenze costituite dalla mancata rappresentazione sulla pianta catastale di alcune aperture ubicate sul lato est dell'edificio e di una porta-finestra sul lato nord, peraltro non presenti sull'ultima SCIA Prot. N° 0035740 del 28.11.2014.

La regolarizzazione delle difformità dovrà essere effettuata (ove e se sanabili) a cure e spese dell'aggiudicatario. Nel caso non fossero sanabili dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato/assentito a cure e spese dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali dell'immobile richiedono un intervento di manutenzione in ordine alle facciate ed alla terrazza di copertura produttiva di infiltrazioni. Dal confronto con la situazione riscontrata nei precedenti sopralluoghi eseguiti nel 2016-2017, allo stato odierno le facciate presentano un aggravio del loro degrado; in ordine alla terrazza di copertura si riferisce che non è stato possibile accedervi nei recenti sopralluoghi, per cui è ragionevole ritenere che la permanenza dei fenomeni infiltrativi abbiano aggravato la situazione, non potendosi escludere un ammaloramento dell'intradosso del solaio di copertura.

Per la suddetta terrazza si reputa opportuna la verifica (e la eventuale correzione) delle pendenze mediante l'esecuzione di un massetto delle pendenze; necessario altresì il rifacimento degli strati funzionali nonché l'adeguamento dell'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, compresa la sostituzione dei pluviali discendenti. Inoltre, si reputa opportuno la sostituzione delle tegole poste sulla sommità del parapetto della medesima terrazza con delle copertine metalliche, idoneamente sagomate con gocciolatoio (*le riprese fotografiche della terrazza sono quelle effettuate nel corso dei sopralluoghi del 2016, stante l'attuale impossibilità di accedere sia alla terrazza che a visionarne l'intradosso del relativo solaio*).

La porzione di fabbricato utilizzata per la vendita al pubblico presenta la facciata sud in condizioni migliori in quanto è stata oggetto di manutenzione; all'interno della stessa si è riscontrata la mancanza della pavimentazione nelle porzioni sulle quali erano in precedenza posizionati i banchi frigo, presenti ai sopralluoghi del 2016 e rimossi dall'affittuario al momento del rilascio dell'immobile in quanto erano di sua proprietà.

All'interno dei locali destinati alle lavorazioni si è osservato il degrado della pavimentazione del tipo massetto industriale con presenza di efflorescenze saline; tale fenomeno è riconducibile al venir meno delle caratteristiche prestazionali (o all'assenza) della barriera impermeabile che, peraltro, costituisce il nesso eziologico della umidità di risalita dal sottosuolo riscontrata su alcune zone della muratura, con conseguente distacco di porzioni degli intonaci, sia sul lato esterno ed in misura minore su quello interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che sulla particella 52 del fg. 4 di Alba Adriatica sulla quale insiste il fabbricato della società fallita e più precisamente sulla striscia di area scoperta esposta a nord e confinante con la particella 2780, la predetta striscia è adibita a strada privata sulla quale è di fatto instaurata una servitù di passaggio a favore del fabbricato confinante ubicato sul lato Est e ricadente sulla particella 1072, di proprietà di terzi. Tale servitù non è menzionata nell'atto di compravendita del Omissis, - Rep. n° Omissis, a rogito dott. Omissis, Notaio in Omissis, in forza del quale l'immobile è stato acquistato dalla società fallita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile è articolato su unico livello al piano terra; l'edificazione è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, come evincibile dalla dichiarazione contenuta all'art. 7 dell'atto di compravendita del Omissis, - Rep. n° Omissis, a rogito dott. Omissis, Notaio in Omissis.

Per quanto è stato possibile accertare dal semplice esame visivo, la struttura portante (almeno in parte) è verosimilmente in cemento armato con tamponatura in laterizio del tipo non termico; la copertura è a terrazza con lo strato impermeabilizzante costituito da membrana del tipo bituminosa a vista; gli infissi esterni sono in alluminio, come pure le porte interne; le pavimentazioni degli uffici e del locale vendita sono in gres mentre per le restanti porzioni è costituita da massetto tipo industriale.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), l'edificio è di classe energetica "F".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1992 al 09/09/2017	**** Omissis **** con sede in **** propr. per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****	31/12/1991	****	****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		****	30/01/1992	****	****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		****	20/01/1992	****	****
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il **/**/****

Reg. gen. **** - Reg. part. ****

Quota: 1/1

Importo: €278.886,67

A favore di *****

Contro *****

Capitale: €154.937,07

Rogante: *****

Data: **/**/****

N° repertorio: *****

N° raccolta:

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il **/**/****

Reg. gen. ***** - Reg. part. ****

Quota: 1/1

Importo: €92.595,20

A favore *****

Contro *****

Capitale:

Rogante: Tribunale di Verona

Data: **/**/****

N° repertorio: ****/****

N° raccolta:

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il **/**/****

Reg. gen. **** - Reg. part. ***

Quota: 1/1

Importo: €230.000,00

A favore di *****

Contro *****

Capitale:

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: **/**/****

N° repertorio: ****/****

N° raccolta:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il **/**/****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Reg. gen. **** - Reg. part. ****
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N°1 - IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Sulla base di quanto riportato nel portale del Comune di Alba Adriatica, per l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di procedura operano i seguenti strumenti urbanistici.

– Piano Regolatore

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica ricade interamente in Zona B1 "*Struttura urbana: Rinnovo urbano - Piani di recupero*".

– Piano Paesistico Regionale

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica in parte ricade in Zona A1- *Conservazione integrale* (Art. 47 N.T.C.) e in parte ricade in Zona D - *Trasformazione a regime ordinario* (art.62 N.T.C.).

– Progetto di Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni

La particella 52 in parte ricade in Zona P1- *Pericolosità moderata*, Art.5, Art. 6, Art. 7 Norme comuni per le aree di pericolosità idraulica P4, P3, P2 e P1 Art. 22.

– Piano Territoriale Provinciale

La particella 52 del foglio 4 di Alba Adriatica ricade interamente in Zona B2, Art 18 - *Insedimenti residenziali*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente venivano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione in sanatoria n° 734 del 27.12.1994 ai sensi del Capo IV, legge 28.2.1985, n.47;
- Concessione di costruzione del 13.01.1995, Prot. n° 6693 - Pratica n° 189, per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambiamento destinazione d'uso;
- Concessione di costruzione del 19.05.1995, Prot. n° 16397 - Pratica n° 467, per i lavori di variante;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n° 7047 del 29.05.1995, Variante in corso d'opera n°2;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. n° 0035740 del 28.11.2014 per modifiche interne e finestre sud-ovest locale attività commerciale.

Con dichiarazione N. 414/2015 del 01.02.2016, l'immobile risulta agibile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per quanto concerne il piccolo manufatto (superficie mq 19,70 circa) realizzato con pannelli prefabbricati in lamiera tipo sandwich, ubicato sul piazzale in posizione distaccata dal fabbricato principale ed in prossimità della linea confinaria lato Est, in base alle informazioni raccolte nonché dalla documentazione acquisita nel competente ufficio comunale, lo stesso risulta realizzato in assenza del titolo edilizio abilitativo; ne consegue che il predetto manufatto non è stato considerato ai fini della stima e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

In base agli accertamenti eseguiti si può affermare che, sostanzialmente, esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e quello di progetto per quanto concerne il fabbricato oggetto della presente perizia; sono state rilevate delle difformità costituite dalla mancata rappresentazione sulla pianta catastale di alcune aperture ubicate sul lato Est dell'edificio e di una porta-finestra sul lato Nord, peraltro non presenti sull'ultimo titolo abilitativo costituito dalla SCIA Prot. N° 0035740 del 28.11.2014.

La regolarizzazione delle difformità dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e gas metano.
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non si riscontra la dichiarazione di conformità della centrale frigo e del relativo impianto delle celle frigorifere.

Nota: in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di reti impiantistiche elettriche, idriche, idrotermiche, gas-metano e centrale frigo con relativo impianto delle celle frigorifere; per tali impianti non sono stati rinvenuti i rispettivi certificati di conformità, benché nel Certificato di agibilità del 01.02.2016 (N. 414/2015) viene dato atto della sussistenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati. Per quanto sopra, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla preliminare verifica dei suddetti impianti (sia quelli tecnologici che quelli specifici, quali centrale frigorifera, celle frigorifere e guidovia per trasferimento carni) e all'eventuale adeguamento alle vigenti norme. Pertanto, l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia degli impianti sopra menzionati e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente e/o alle spese di riparazione/sostituzione degli stessi, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di fabbricato autonomo, non risulta costituito alcun condominio.

Spese condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **BENE N°1** - Immobile a destinazione commerciale su unico livello al piano terra, ubicato in Alba Adriatica (TE), via XXIV Maggio, comprensivo delle celle frigorifere, della relativa centrale e della guidovia per il trasferimento delle carni, quali impianti specifici, realizzati *ad hoc* e integrati all'edificio; in Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica l'immobile è censito al foglio 4 particella 52, Categoria D/8, Rendita € 3.496,00.

In ordine all'ubicazione, la zona è considerata centrale, in vicinanza della stazione ferroviaria ed a breve distanza dal municipio, con servizi generali ed attività commerciali poste a breve distanza; le maggiori arterie stradali, quali la Strada Statale Adriatica (SS.16) è a breve distanza, mentre il casello dell'Autostrada (A14) dista circa due chilometri.

Il bene in oggetto è composto da un locale per la vendita prospiciente la via XXIV Maggio, un locale per lo smistamento delle carni, un locale per il sezionamento delle carni, sette celle frigorifere di varie dimensioni, servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre a due uffici con relativo servizio igienico e un piccolo locale di servizio.

Sul lato Nord del fabbricato è presente un'area pertinenziale, attualmente utilizzata in parte per la sosta dei veicoli e per l'alloggiamento della centrale frigo (sup. totale mq. 191,00 circa, comprensiva della porzione coperta dalla tettoia aggettante) ed in parte risulta adibita a strada privata sulla quale è

di fatto instaurata una servitù di passaggio a favore del fabbricato confinante, ubicato sul lato Est e distinto in Catasto Fabbricati con la particella 1072.

L'immobile è attualmente libero.

L'area dove insiste il fabbricato ricade in Zona B1 "Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero", disciplinata dall'Art. 23 del PRE in vigore nel Comune di Alba Adriatica.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1000/1000. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sull'immobile medesimo.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immo-

bili 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 media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata quindi temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

A ulteriore riscontro, si è anche tenuto conto dei valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Alba Adriatica in base alla zona, tipologia e destinazione d'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Immobile ad uso commerciale Alba Adriatica (TE) - Via XXIV Maggio	271,91 mq	940,00 €/mq	€ 255.595,00	100,00%	€ € 255.595,00
Valore di stima:					€ 255.595,00

Valore di stima: € 255.595,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 178.916,00

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) pari ad 1/1 del Diritto di Proprietà del bene è determinato in complessivi **€ 255.595,00**.

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi e difetti, dell'impossibilità di escludere vizi occulti, degli eventuali interventi di adeguamenti e/o riparazione/sostituzione degli impianti tecnologici e di quelli specifici, degli oneri di rimozione del prefabbricato ubicato sul piazzale, delle spese per la regolarizzazione delle difformità, nonché degli altri fattori incidenti nella procedura, è determinabile in **€ 178.916,00** in cifra tonda, ottenuto operando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore di stima.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giulianova, li 18/02/2025

Il Coadiutore Stimatore:
Arch. Vincenzo Di Fabio

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 - Documentazione catastale - Stralcio foglio di mappa.

Allegato 2 - Documentazione ipotecaria.

Allegato 3 - Atto di compravendita.

Allegato 4 - Documentazione comunale: titoli edilizi.

Allegato 5 - Elaborato grafico: planimetria piano terra (rilievo metrico).

Allegato 6 - Ripresa satellitare - Rilievo fotografico.

LOTTO UNICO

BENE N°1 - IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

- Immobile commerciale sito in Alba Adriatica (TE) via XXIV Maggio n.20.
Immobile a destinazione commerciale su unico livello, al piano terra, ubicato in Alba Adriatica (TE) - Via XXIV Maggio n. 20; in Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica l'immobile è censito al foglio 4 particella 52, Categoria D/8, Rendita € 3.496,00.

In ordine all'ubicazione, la zona è considerata centrale, in vicinanza della stazione ferroviaria ed a breve distanza dal municipio, con dotazione dei servizi ed attività commerciali posti nelle vicinanze; le maggiori arterie stradali, quali la Strada Statale Adriatica (SS.16) è a breve distanza, mentre il casello dell'Autostrada (A14) dista circa due chilometri.

Il bene in oggetto è composto da un locale per la vendita prospiciente la via XXIV Maggio, un locale per lo smistamento delle carni, un locale per il sezionamento delle carni, sette celle frigorifere di varie dimensioni, servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre a due uffici con relativo servizio igienico e un piccolo locale di servizio. Sul lato nord è presente un'area pertinenziale scoperta, attualmente utilizzata in parte per la sosta dei veicoli e per la centrale frigo (mq. 191,00 circa) ed in parte come strada privata, quest'ultima al servizio anche del fabbricato confinante sul lato est (p.lla 1072) di proprietà di terzi.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti. Gli impianti tecnologici e quelli specifici, attesa la complessità degli stessi, necessitano di una dettagliata verifica e di eventuali adeguamenti alla normativa vigente. Gli impianti specifici, costituiti dalle celle frigorifere, dalla relativa centrale e la guidovia per il trasferimento delle carni, trattandosi di impianti integrati all'edificio, sono posti in vendita unitamente al fabbricato con il relativo valore ripartito nel prezzo unitario al metro quadro di superficie del medesimo.

L'immobile risulta libero.

L'area dove insiste il fabbricato ricade in Zona B1 "Struttura urbana: rinnovo urbano - Piani di recupero" del PRG.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1000/1000.

.Prezzo base d'asta: € 178.916,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.916,00

Bene N° 1 - Immobile a destinazione commerciale			
Ubicazione:	Alba Adriatica(TE) - Via XXIV Maggio n. 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile a destinazione commerciale Identificato in Catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 52, Categoria D/8	Superficie	271,91 mq (Sup. convenzionale)
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti.		
Descrizione:	L'immobile si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da un locale per la vendita prospiciente la via XXIV Maggio, un locale per lo smistamento delle carni, un locale per il sezionamento delle carni, sette celle frigorifere di varie dimensioni, servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre a due uffici con relativo servizio igienico e un piccolo locale di servizio. Sul lato nord è presente un'area pertinenziale scoperta, attualmente utilizzata in parte per la sosta dei veicoli e per la centrale frigo (mq. 191,00 circa) ed in parte come strada privata, quest'ultima al servizio anche del fabbricato confinante sul lato est, di proprietà di terzi. Gli impianti specifici, costituiti dalle celle frigorifere, la relativa centrale e la guidovia per il trasferimento delle carni, trattandosi di impianti integrati all'edificio, sono posti in vendita unitamente al fabbricato con il relativo valore ripartito nel prezzo unitario al metro quadro di superficie del medesimo. La zona è considerata centrale, in vicinanza della stazione ferroviaria ed a breve distanza dal municipio, con buona dotazione dei servizi generali ed attività commerciali in genere; le maggiori arterie stradali, quali la Strada Statale Adriatica (SS.16) è a breve distanza, mentre il casello dell'Autostrada (A14) dista circa due chilometri. L'immobile risulta libero. L'area dove insiste il fabbricato ricade in Zona B1 "Struttura urbana: Rinnovo urbano - Piani di recupero", del PRG in vigore nel Comune di Alba Adriatica.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		