
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Lotto 3	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.596,50	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 370.187,50	33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 280.520,00	33



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale G. Marconi, 108
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Viale G. Marconi, 110
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale G. Marconi, 112



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale G. Marconi, 108

DESCRIZIONE

Locale Commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato, composto da due locali ad uso negozio, una cucina, servizi igienico sanitari, un balconcino, e al piano 1S ripostigli oltre e area esterna ad uso esclusivo su cui insistono superfici e volumi edilizi non autorizzati.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile confina a mezzo area esterna ad uso esclusivo (su cui comunque insistono superfici coperte) ad est con il sub 197 e 198, a sud a mezzo area ad uso esclusivo con spazi condominiali esterni a nord a mezzo distacco con Via Merano e con androne vano scala.

Salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	100,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	T

Locale di deposito	47,00 mq	57,00 mq	0,50	28,50 mq	2,00 m	1S
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	T
Cortile	136,00 mq	136,00 mq	0,20	27,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,10 mq		

Si rappresenta che l'area esterna o cortile risulta essere parzialmente coperta

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1322	139		C1	3	123	149 mq	3601,82 €	S1 - T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano difformità nelle superfici e volumetrie presenti sull'area esterna ad uso esclusivo, difformità su schema distributivo, oltre estratto di mappa non conforme allo stato dei luoghi;

Tali difformità saranno oggetto di valutazione ai fini estimativi

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di non recente realizzazione si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti

STATO DI OCCUPAZIONE

Data la tipologia di intervento, (aumento di superfici e volumetrie) il contrasto con lo stato legittimo dell'immobile nonchè con gli strumenti urbanistici vigenti e la difficoltà di ottenere una possibile sanatoria si è ritenuto opportuno effettuare una valutazione economica di massima per un ripristino dello stato legittimo dei luoghi, che potrebbe attestarsi in una somma che oscilla da circa € 25.000,00 ai € 35.000,00 quali oneri necessari per la rimozione delle strutture sopra descritte, comprensivi di oneri per servizi tecnici, sanzioni amministrative e lavorazioni necessarie, tale variazione è strettamente legata ad una più approfondita analisi e/o studio progettuale specifico comunque necessari. L'importo sopra indicato non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da parte di terzi (aggiudicatari e o conduttori e similari) essendo lo stesso di massima, per il quale sarà necessario una valutazione tecnico progettuale esecutiva di dettaglio.

Nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario a propria cura e spese, potrà presentare adeguata pratica edilizia per la regolarizzazione o sanatoria delle difformità presenti ove sanabili, nei modi di legge.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Viala G. Marconi, 110

DESCRIZIONE

Il bene si compone di locali commerciali posti all'interno di un più ampio complesso immobiliare, costituito da locale ad uso negozio con relativi servizi igienico sanitari posto al piano terra, nonchè ulteriore vano sempre di tipo commerciale posto al piano primo e relativi servizi, con accesso mediante scala interna dal sottostante locale, completano il bene un ampio ampio terrazzo posto in continuità con il piano primo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione Sub 197 (Piano T) confina a Nord con Sub 198, ad Est, Sud ed Ovest con spazi esterni in parte su P.lla 1322
Salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	135,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,10 m	T
Negozi	138,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	

Terrazza	200,00 mq	200,00 mq	0,25	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				355,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				355,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1322	197		C1	3	261	283 mq	7642,89 €	T-1°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano difformità individuabili in una diversa distribuzione interna dei locali; apertura sul lato ovest di collegamento con porzione superfici e volumi edificata senza titoli edilizi descritta nel precedente lotto 1; estratto di mappa non conforme con lo stato dei luoghi.

Tali difformità saranno oggetto di valutazione ai fini estimativi

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di non recente realizzazione si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti alcune criticità di carattere manutentivo si sono rilevate nei terrazzi esterni del piano primo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le porzioni immobiliari di cui al presente lotto risultano libere da persone con all'interno elementi di arredo ed attrezzature

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1995 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Voltura in atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				160303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/05/2004 al 25/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	03/05/2004			139565	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2006 al 27/04/2024	**** Omissis ****			TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCAZIONE FINANZIARIA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale G. Marconi, 112

DESCRIZIONE

Locale ad uso commerciale posto al piano terra e 1S composto da: sala bar, servizi, cucina, magazzino, locali tecnici e magazzino di fabbricato di più ampie dimensioni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione Sub 198 (Piano T) confina a nord mediante spazi esterni con Via Merano, ad est sempre tramite spazi esterni con Lungomare Marconi, a sud con sub 197, ad ovest con spazi esterni su part. 1322 Salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	185,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	3,10 m	Terra
Magazzino	160,00 mq	170,00 mq	0,50	85,00 mq	3,50 m	1S
Locali tecnici	8,00 mq	10,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	288,00 mq	
---------------------------------------	-----------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1322	198		C1	3	225	227 mq	6588,7 €	T-1S	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si riscontra una distribuzione interna diversa dei locali, aumento di superficie di modesta entità su fronte viale Marconi, mappale non conforme allo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di non recente realizzazione si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene/immobile risulta occupato da esercizio commerciale "bar", in uso, con relative attrezzature ed arredi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale G. Marconi, 108
Locale Commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato, composto da due locali ad uso negozio, una cucina, servizi igienico sanitari, un balconcino, e al piano 1S ripostigli oltre e area esterna ad uso esclusivo su cui insistono superfici e volumi edilizi non autorizzati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1322, Sub. 139, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 151.290,00
Per la determinazione del valore di mercato dei bene , si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.
In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
 - annunci immobiliari;
 - proposte di vendita di agenzie addette;
 - atti di compravendita recenti;
 - relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
 - esiti di vendite giudiziarie recenti.
 - quotazioni OMI

Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali, esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti;

Prezzo base d'asta: € 280.520,00



