

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 54/2024 R.G.E.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Ingegnere Edoardo Solipaca

Geometra Marcello Stampatori

promossa da:

> **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

con sede in Via Santa Brigida 39

NAPOLI - P.I. 05828330638

contro

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dottor Flavio CONCIATORI		
Procedura Esecutiva :	n. 54/2024 R.G.E.		
Creditore Procedente:	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.		
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	[REDACTED]		
Numero lotti proposto	Lotto Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

LOTTO UNICO	valore di vendita proposto	€ 118.400,00		
	tipologia beni del lotto	Unità Immobiliare ad uso di ufficio		
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
	specificità del diritto in vendita	diritto della piena proprietà		
	Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (Te) - Contrada Rovano - Via Italia s.n.c.		
	Situazione Locatizia:	immobile locato - libero al 31.12.2027		
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti condominio	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no	
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
costi regolarizzazione	Necessari - preventivati in perizia			



INCARICO

Con provvedimento del 03.06.2024 i sottoscritti:

- Ingegnere Edoardo Solipaca con studio in Via Donizetti n. 11 di Giulianova (Te), email: edoardosolipaca@tiscali.it, PEC: edoardo.solipaca@ingte.it, tel. 347 8623388;

- Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio n. 15 di Giulianova (TE), email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574,

venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c., provvedimento notificato il 05.06.2024 accettando successivamente gli incarichi prestando giuramento di rito presso la competente Cancelleria del Tribunale di Teramo.

PREMESSE

La procedura 54/2024 veniva promossa dalla AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro la [REDACTED] con istanza di vendita depositata il 29.03.2024 per i diritti della piena proprietà su di un immobile facente parte di un più ampio edificio a destinazione terziaria/commerciale sito in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Località Contrada Rovano, Via Italia s.n.c., contro una unità immobiliare con destinazione di ufficio posta al piano terra.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili, sulla scorta della documentazione tecnica che era stata acquisita dagli scriventi e dopo aver preso contatto con la società esecutata concordando le forme del primo accesso, in data 4 luglio 2024 si sono recati sul posto unitamente ai custodi giudiziari nominato Avv. Marco Pilò e Dottoressa Tiziana Angelini ed hanno effettuato un accurato sopralluogo del bene pignorato unitamente alla procuratrice dell'esecutata [REDACTED]

Successivamente hanno potuto avere accesso agli atti riguardanti le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mosciano Sant'Angelo, potendo verificare i titoli abilitativi del fabbricato di cui l'u.i.u. è parte e gli allegati grafici agli stessi, avendone preventivamente perfezionato regolare richiesta di accesso agli atti.

I beni oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuti dalla ditta esecutata, sono dunque risultati essere così costituiti:

- **Bene N° 1** – unità immobiliare ad uso di ufficio posta al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c.;

Dopo una attenta analisi dei luoghi, delle risultanze acquisite dalle banche dati della pubblica amministrazione e dall'esame della documentazione raccolta si opta per la proposta di vendita dei diritti dell'intera piena proprietà in **LOTTO UNICO**.



Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sul bene pignorato nel lotto unico descritto al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione del bene pignorato, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le caratteristiche generali, si propone la vendita nel descritto lotto unico:

LOTTO UNICO

Diritti pari all'intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso di ufficio al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c..

Il bene è composto da tre vani direzionali ed un corpo servizi costituito da un bagno e due w.c. per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 160,02 ca.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al Foglio 42, particella 761, sub. 11, Cat. A/10 di classe 1[^], consistenza vani 8, Superficie 161 mq, Rendita € 2.065,84, Via Italia n. S.N.C. Piano T.

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

“Diritti pari all'intera piena proprietà di unità immobiliare a destinazione di ufficio direzionale posta al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c..”

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile redatto dal Dottor Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (Ce) attestante le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari, depositato nei termini in atti, risulta completa.

TITOLARITA'



Gli immobili oggetto dell'esecuzione individuati in descrizione e formanti il LOTTO UNICO in vendita, appartengono al seguente soggetto giuridico:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i diritti corrispondenti all'intera piena proprietà.

CONFINI

Lotto Unico - L'unità immobiliare confina in giro con corte esterna comune, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e a mezzo distacco con proprietà [REDACTED] con sede in Mosciano S.A., il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto unico

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	146,32 mq	160,02 mq	1,00	160,02 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				160,02 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare costituente il lotto unico in vendita ha la seguente cronistoria catastale:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09.02.2006 (data di costituzione al Catasto dei Fabbricati) al 24.01.2011	[REDACTED] F [REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 761 sub 11 Categoria A/10 Cl. U, Cons. 8 vani, Rendita € 2.065,83
Dal 24.01.2011 al 20.11.2018	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 761 sub 11 Categoria A/10 Cl. U, Cons. 8 vani, Rendita € 2.065,83
Dal 20.11.2018 all'attualità	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 761 sub 11 Categoria A/10 Cl. 1, Cons. 8 vani, Rendita € 2.065,84



I titolari catastali desunti dalla visure storiche agli atti del Catasto corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	761	11		A/10	1	8 vani	161 mq	€ 2.065,84	T	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrisponde con la scheda planimetrica agli atti del Catasto. Non risultano infatti riportate le murature divisorie di partizione interna realizzate in cartongesso che hanno suddiviso l'originario unico vano in due distinti locali di larghezza simile; non risulta essere riportata neanche la piccola partizione e porta di accesso dell'antibagno in zona servizi. Per tali difformità rilevate si rimanda alla planimetria dello stato di rilievo allegata.

Gli identificativi dell'unità immobiliare oggetto di stima e di vendita corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa che l'immobile ed i diritti pignorati come specificati in perizia vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI



I beni pignorati sono parte di un più ampio edificio a carattere commerciale/direzionale per il quale non è attivo Condominio. Esistono zone comuni a più o a tutte le unità immobiliari, quali la corte esterna ed i camminamenti, tutti individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto Unico

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in procedura è parte, risulta essere stato ultimato nell'anno 2006 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

Si sviluppa su due distinti piani, uno al piano terreno ed uno al piano primo sottostrada.

L'immobile è sito in comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano in Via Italia senza numero civico, a forte caratterizzazione industriale/commerciale, a circa 200 metri dal casello Autostradale di Teramo-Mosciano Sant'Angelo-Giulianova Adriatica e quindi nei pressi dell'imbocco del raccordo A/24 per Roma.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con tamponature in laterizio non portante, I prospetti dell'edificio rivestiti in mattoncini faccia-vista di cortina; la copertura è di tipo piana a terrazza.

Il fabbricato ha sviluppo fuori terra in unico piano con ampia corte comune centrale; l'intero complesso non risulta recintato.

L'immobile oggetto di pignoramento è dislocato al piano terreno della porzione nord dell'edificio.

L'ufficio è costituito da due ampi locali direzionali, una sala riunioni retrostante rispetto all'ingresso ed un corpo servizi costituito da una disimpegno di svincolo, due w.c., un antibagno ed un bagno.

L'ufficio ha pavimentazioni in ceramica di medio-grande formato posate in diagonale in buono stato conservativo. Le pareti del bagno principale ed antibagno sono rivestite in piastrelle di ceramica mentre i due w.c. hanno pareti rifinite in resina e dotate di battiscopa in legno.

Nel bagno principale risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati con rubinetterie in ottone cromato monocomando e con piatto doccia nel principale, mentre i w.c. sono dotati di solo vaso con cassetta a zaino.

Gli infissi esterni di finestre e vetrine sono in alluminio e sono dotati di vetri atermici i primi e di cristalli di sicurezza i secondi.

Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, in parte sono a scomparsa tipo "Scrigno", altre normalmente ad anta e risultano di buona fattura con maniglieria in metallo.

L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto



verificare, garantisce la sua funzionalità essendo realizzato in rispondenza delle norme tecniche vigenti all'epoca della costruzione quindi abbastanza recentemente.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'acqua calda è prodotta da apparecchio boiler elettrico posizionato nell'antibagno. E' presente impianto di climatizzazione le cui tubazioni/canalizzazioni si sviluppano all'interno dell'intercapedine creata tra l'intradosso del solaio ed il controsoffitto sospeso in pannelli 60x60 su struttura a vista autoportante. Le macchine di trattamento per la produzione di aria calda e fredda per la climatizzazione dei locali sono posizionate sulla copertura piana sovrastante l'unità immobiliare. Per quanto potuto verificare l'impianto di climatizzazione, data anche la non vetusta realizzazione, sembra garantire una buona funzionalità.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in lavabile.

L'altezza utile dell'unità è pari a mt. 3,00 al filo del controsoffitto mentre è pari a mt. 3,40 al filo dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

Per quanto potuto verificare dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e di quanto invece verificato in sede di accesso agli atti e delle risultanze catastali, non esiste piena conformità tra l'ultimo titolo edilizio abilitativo e la situazione di fatto dell'immobile.

Risulta infatti realizzata una parete in cartongesso non risultante agli atti autorizzativi, che divide circa a metà l'originario vano direzionale creando due distinti locali ed una per la perimetrazione della sala riunioni posta sul fronte nord dell'immobile. Allo stesso modo il locale antibagno del servizio igienico principale è stato diviso dal disimpegno originario della zona servizi mediante la esecuzione di una piccola parete con relativa porta in legno.

Si rimanda per ulteriori indicazioni al capitolo "Regolarità Edilizia" ed alla planimetria dello stato di fatto allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto Unico - Presso l'immobile pignorato è in essere contratto di locazione sottoscritto il 16.12.2020 registrato in Giulianova il 23.12.2020 al n. 003931 Serie 3T intervenuto tra la proprietaria [REDACTED] e la società [REDACTED], l'inizio della locazione è fissata nel 01.01.2021 mentre la fine della stessa è stabilita nella data del 31.12.2027.



Quindi, stante il contratto di locazione regolarmente registrato ed opponibile al creditore/procedura l'immobile **non è da ritenersi libero** al momento del decreto di trasferimento, sarà libero alla data naturale di scadenza del contratto di locazione fissata nel 31.12.2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09.02.2006 (data di costituzione al Catasto dei Fabbricati) al 24.01.2011	[REDACTED] proprietà per 1/1	Intervento di costruzione dell'immobile
Dal 24.01.2011 all'attualità	[REDACTED]	Atto pubblico di compravendita per Notaio Ennio Vincenti Repertorio n. 166771/41215 del 24.01.2011, trascritto in Teramo il 23.02.2011 al n. 1720 di formalità

Per quanto attiene all'area con sovrastante fabbricato sulla quale la Park Hotel s.r.l. ha edificato l'immobile di cui è parte il bene pignorato, questa pervenne in proprietà alla società per i seguenti atti:

- atto di compravendita per Notaio Antonio Albini del 22.07.1992 rep. 80973 trascritto in Teramo il 03.08.1992 al n. 6722 di formalità da [REDACTED] e [REDACTED] relativamente alla originaria particella al NCT fg 45 p.lla 430;

- atto di compravendita per Notaio Antonio Albini del 22.07.1992 rep. 80973 trascritto in Teramo il 03.08.1992 al n. 6722 di formalità da [REDACTED] relativamente alla originaria particella al NCT fg 45 p.lla 428;

- atto di compravendita per Notaio Antonio Albini del 08.01.1990 rep. 70787 trascritto in Teramo il 17.01.1990 al n. 601 di formalità da [REDACTED] relativamente alla originaria particella al NCT fg 45 p.lla 61.

Tutte le particelle originarie citate, acquisite con i titoli descritti, sono state successivamente soppresse costituendo l'Ente Urbano al NCT Foglio 45 p.lla 761 su cui è stato edificato l'immobile.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 25 luglio 2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare urbana



oggetto di stima identificata come **lotto unico**:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**
Trascritta a Teramo il 12/06/2004
Reg. Gen. 10745 - Reg. Part. 1812 Importo garantito € 1.300.000,00 importo complessivo iscritto € 2.600.000,00
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro [REDACTED] e gravante sugli immobili al NCT di Mosciano Sant'Angelo Foglio 45 p.lle 61, 428, 430, 573, 575 584.

Con Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota del 18.05.2009 Registro Generale n. 8317 e Registro Particolare 1216, la quota di mutuo gravante sull'u.i.u. è stata definita in e 218.359,22 per un valore complessivo ipotecato di € 436.718,44.
- **Ipoteca in rinnovazione della iscrizione di ipoteca volontaria n. 1812 di formalità anno 2004**
Trascritta a Teramo il 31/05/2004
Reg. Gen. 9124 - Reg. Part. 965 Importo garantito € 218.359,22 importo complessivo iscritto € 436.718,44,00
A favore di Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro [REDACTED] e gravante sull'immobile al NCEU di Mosciano Sant'Angelo Foglio 45 p.lla 761 sub 11
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Teramo il 20/03/2017
Reg. Gen. 3231 - Reg. Part. 427
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Decreto di omologa di concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 19/10/2016
Reg. gen. 13423 - Reg. part. 9101
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore della massa dei creditori
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 16/04/2024
Reg. gen. 6302 - Reg. part. 4702
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di AMCO-Asset Management Company SpA con sede in Napoli
Contro [REDACTED]



N.B. Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte saranno a carico dell'acquirente poiché quantificati e scorporati dal prezzo a base d'asta nel relativo capitolo di stima.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mosciano Sant'Angelo in data 24 luglio 2024, l'immobile di cui il bene pignorato è parte, può essere considerato legittimamente conforme sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii.

L'intero immobile è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 5016 anno 2001 rilasciato dal Comune di Mosciano Sant'Angelo in data 31.12.2001;
- Permesso di Costruire n. 5640 anno 2006 rilasciato dal Comune di Mosciano Sant'Angelo in data 25.08.2006.

E' stato rilasciato certificato di agibilità parziale in data 29.11.2006 con il n. 1712/2006 per alcune delle unità immobiliari e specificamente quelle individuate con I numeri 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed 11, quest'ultima oggetto della presente perizia di stima.

Per l'immobile pignorato sub 11 in data 13.02.2013 con il n. 6300 è stato Rilasciato Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere da locale commerciale (come originariamente autorizzato) in locale ad uso direzionale (ufficio).

Come innanzi detto, dal confronto degli elaborati grafici di cui all'ultimo Permesso di Costruire rilasciato e la situazione di fatto riscontrata nell'immobile, sussistono le seguenti difformità:

- a) realizzazione di una parete divisoria per la creazione di un locale ad uso di sala riunioni localizzato nella porzione nord dell'unità immobiliare;
- b) realizzazione di una parete divisoria in cartongesso per la divisione in due parti di superficie pressoché eguale della parte direzionale dell'unità immobiliare;
- c) realizzazione di una parete divisoria per la compartimentazione del locale antibagno nel blocco servizi igienici dell'unità immobiliare.

Per ricostituire lo stato di legittimità dell'unità immobiliare per le modificazioni interne apportate sopra descritte, l'aggiudicatario dovrà farsi carico della presentazione di una pratica edilizia di sanatoria C.I.L.A., ovvero S.C.I.A., ai sensi dell'attuale Testo Unico D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, provvedendo inoltre all'aggiornamento degli atti catastali con la proposizione della conseguente variazione catastale Docfa.

I costi per la positiva definizione di tale pratica edilizia di sanatoria, ivi comprese le dovute sanzioni,



saranno tenuti in debito conto al momento della formazione del prezzo a base d'asta così come sarà esplicitato nell'apposito capitolo.

Tutte le difformità descritte sono riportate nell'apposita planimetria che si allega.

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti e gravami demaniali o usi civici.

Si specifica che tra la società costruttrice il complesso edilizio ed il Comune di Mosciano Sant'Angelo è stata stipulata una convenzione edilizia per atto pubblico Notaio Ennio Vincenti del 30.05.2006 Repertorio n. 154814, registrato a Giulianova il 14.06.2006 al n. 1073 i cui contenuti ed obblighi saranno di diritto assunti, se dovuti, quali propri dalla parte aggiudicataria.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Per quanto potuto accertare e dichiarato dalla parte esecutata, presso l'immobile di cui è parte il bene pignorato non sussiste al momento gestione condominiale delle cose comuni.



ANALISI E VALUTAZIONI DELLE CARATTERISTICHE DEI LUOGHI E DEI BENI

Si raccolgono nei seguenti prospetti le valutazioni degli scriventi tecnici incaricati circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stimato:

Prospetto di analisi e valutazione delle caratteristiche estrinseche dei beni		
Caratteristica	Valutazione/Nota descrittiva	Rating (5/ 5)
Ambiente economico-sociale	Buono: gli immobili sono siti in zona tranquilla, con corti e spazi verdi condominiali circostanti	★ ★ ★ ★ ☆
Collegamenti stradali	Ottimi: gli immobili sono siti a circa 200 metri dal Casello Autostradale di Teramo-Mosciano-Giulianova ed in prossimità del raccordo autostradale per la A24 Teramo-Roma	★ ★ ★ ★ ★
Condizioni climatiche	Buone: condizioni ordinarie tipiche della costa/prima collina abruzzese	★ ★ ★ ★ ☆
Servizi sociali e commerciali	Buoni: nella zona circostanze sono presenti servizi sociali e commerciali nel fabbricato e nelle immediate vicinanze	★ ★ ★ ★ ☆

Prospetto di analisi e valutazione delle caratteristiche intrinseche dei beni		
Caratteristica	Valutazione/Nota descrittiva	Rating
Accessibilità	Ottima: l'immobili risultano di facilissima accessibilità con ubicazione al piano terreno attraverso ampio spazio comune condominiale	★ ★ ★ ★ ★
Funzionalità generale	Buona: L'immobile si presenta con una buona funzionalità data dall'ampiezza dei locali e dalla loro dislocazione	★ ★ ★ ★ ☆
Funzionalità degli impianti	Buona: L'immobile si presenta con una buona funzionalità degli impianti presenti (vedi descrizioni nel capitolo)	★ ★ ★ ★ ☆
Grado di finitura	Buono: L'immobile si presenta con buon grado di finitura e di dotazioni impiantistiche essendo di relativa recente costruzione	★ ★ ★ ★ ☆
Stato di manutenzione	Buono: L'immobile si presenta con buon grado manutentivo.	★ ★ ★ ★ ☆
Esposizione	Sufficiente: L'immobile si presenta con una sufficiente qualità d'esposizione avendo due lati completamente liberi con finestre e vetrine e due pareti cieche in confine con altre proprietà.	★ ★ ★ ☆ ☆
Disponibilità	Insufficiente: L'immobile risulta oggetto di locazione commerciale scadente il 31.12.2027 e quindi disponibile solo a quella data; pertanto non sarà libero al momento del decreto di trasferimento	★ ☆ ☆ ☆ ☆

La valutazione complessiva dell'immobile in vendita come lotto unico è pari a 42 su 55	★ ★ ★ ★ ☆
--	-----------



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Gli scriventi, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico in vendita, e più precisamente:

Lotto UNICO:

“Diritti pari all’intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso di ufficio al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant’Angelo (Te), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c..

Il bene è composto da tre vani direzionali ed un corpo servizi costituito da un bagno e due w.c. per una superficie commerciale lorda di mq. 160,02 ca.

L’unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant’Angelo al Foglio 42, particella 761, sub. 11, Cat. A/10 di classe 1[^], consistenza vani 8, Superficie 161 mq, Rendita € 2.065,84, Via Italia n. S.N.C. Piano T.”

Ai fini della determinazione del valore commerciale dell’unità immobiliare in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche di conoscenza diretta degli scriventi, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l’effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all’attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l’unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo “CONSISTENZE”). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l’area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all’interno della planimetria dell’immobile. Le murature perimetrali di confine verso l’esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

- **laddove non siano presenti pertinenze**, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per



tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene in questione può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 1.100,00.

Si può pertanto sviluppare il seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			
Indicazione bene	Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato (riferito alla piena proprietà)	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Lotto Unico	Mq 160,02	€ 1.100,00	€ 176.022,00
Valore complessivo della piena proprietà			€ 176.022,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto Unico"** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 176.022,00**.

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: _____ **€ 176.022,00**
- Deprezzamento applicato pari al 30 % del valore di mercato **€ 52.806,60**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 123.215,40**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazioni per la cancellazione di iscrizioni: (formalità n. 1812/2004 e successive riferibili) – € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 35,00**.
- annotazioni per la cancellazione di iscrizioni: (formalità n. 427/2017) – € 616,08 importo minimo fisso imposta ipotecaria (calcolato sul prezzo a base d'asta di € 123.215,40, in sede di definizione delle cancellazioni sarà calcolato sul prezzo di aggiudicazione), € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 35,00**.
- annotazioni per cancellazione di trascrizioni: pignoramento immobiliare (formalità n. 9101/2016) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa



ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 294,00 e trascrizione di omologa di concordato preventivo formalità n. 4702/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € 1.239,08 da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di € 123.215,40.

Inoltre è necessaria la decurtazione dal valore di stima dei costi necessari al fine dell'ottenimento, ove ne ricorressero i presupposti della sanatoria riguardante le modifiche interne apportate all'unità immobiliare descritte nell'apposito capitolo.

I costi per una pratica in sanatoria di tipo C.I.L.A. o S.C.I.A. ex DPR 380/2001 e ss.mm.ii. possono di seguito essere così prudenzialmente computati:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica edilizia di sanatoria (CILA, SCIA etc) consistente nella redazione dell'istanza, redazione documentale, elaborati grafici etc. € 1.900,00 IVA e cassa professionale compresi;
- spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro per la pratica € 250,00;
- sanzione/oblazione previsti dalle norme di sanatoria vigenti per € 1.032,00;
- aggiornamento degli atti catastali con perfezionamento pratica Docfa € 350,00.

Il totale dei costi della pratica di sanatoria è quindi valutabile in € 3.532,00 da portare ulteriormente in detrazione sul valore di stima sopra determinato di € 123.215,40. Eventuali differenze della somma preventivata per i costi di sanatoria che dovessero scaturire dalla fase istruttoria della pratica edilizia sono da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolato valore di mercato del bene.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO in vendita è pari ad € 118.444,32 e dunque, in cifra tonda, € 118.400,00 (diconsi euro centodiciottomilaquattrocento/00 centesimi).

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giulianova, li 25 luglio 2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Ingegnere Edoardo Solipaca

Geometra Marcello Stampatori

