
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2019 del R.G.E.

promossa da

"...omissis..."

contro

"...omissis..."



SOMMARIO

Incarico	3
Dati di pignoramento	10
Lotto 1	16
Lotto 2	18
Lotto 5	20
Lotto 7	22
Lotto 8	24
Lotto 9	26
Stima / Formazione lotti.....	28
METODO DI STIMA ADOTTATO	28
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 5	31
Lotto 7	32
Lotto 8	33
Lotto 9	34
RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	35

INCARICO

Il sottoscritto, **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli**, con studio in Teramo (TE), Via Alfonso Di Vestea n° 1, F.ne S. Nicolò a Tordinò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 659,

Premesso che:

- Con provvedimento in data 26.09.2019 III.mo Giudice dell'Esecuzione nominava l'Ing. Emidio Alfonsi quale esperto estimatore, nella procedura esecutiva immobiliare nr. 96/2019, promossa con atto di pignoramento notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019 e trascritto a Teramo il 11.06.2019 al n. 6078 di formalità, a favore di "...omissis..." contro "...omissis...", al fine di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura;
- Dopo aver dato corso alle indagini preliminari, raccolto tutti i dati necessari ed effettuato gli opportuni sopralluoghi presso i luoghi oggetto di valutazione l'Ing. Emidio Alfonsi rimetteva la propria consulenza di Stima datata 22.02.2020, nella quale l'intero compendio pignorato risultava suddiviso in nove Lotti distinti con le relative valutazioni, e precisamente:

Lotto 1

- **Bene N° 1** - *Negoziò ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 126.000,00

Lotto 2

- **Bene N° 2** - *Negoziò ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 155.000,00

Lotto 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 147.000,00

Lotto 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non è occupato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 296.000,00

Lotto 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 167.000,00

Lotto 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 218.000,00

Lotto 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

Prezzo base d'asta: € 235.000,00

Lotto 8

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T.

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente NON occupato.

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).*

Prezzo base d'asta: € 1.012.000,00

Lotto 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato.

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Tortoreto, l'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade in zona urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).*

Prezzo base d'asta: € 515.000,00

- In data 18/01/2022, il Dott. Paolo De Paoli, professionista delegato allo svolgimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in oggetto, dopo un primo esperimento di vendita deserto, effettuava:

- in data 18.01.2022 un secondo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica con aggiudicazione dei soli beni di cui al LOTTO n. 3 per un prezzo di € 82.700,00 (come da decreto di trasferimento rep. **205/2022** del 21.03.2022);

- in data 16.06.2022 un terzo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica con aggiudicazione dei soli beni di cui al LOTTO n. 4 per un prezzo di € 124.875,00 (come da decreto di trasferimento rep. **710/2022** del 02.10.2022) e dei beni di cui al LOTTO n.6 per un prezzo di € 91.970,00 (come da decreto di trasferimento rep. **707/2022** del 02.10.2022);

- successivamente l'intera procedura subiva un periodo di sospensione in base alle richieste delle parti.
- in data 25.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Conciatori a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza del 19.06.2024 :

"... osservato tuttavia che l'elaborato estimatorio contiene valutazioni sensibilmente discoste dalla media dei valori di aggiudicazione di beni analoghi nel territorio;

- considerato che la sovrastima dei beni comporta unicamente l'effettuazione di esperimenti di vendita infruttuosi con conseguenti inutili esborsi economici in anticipazione, ricadenti sul precedente;

PQS

Nomina tecnico stimatore il geom. Osvaldo Reginelli per la verifica dei valori di stima rimessi dal precedente ausiliario, utilizzando possibilmente un metodo effettivamente comparativo con transazioni relative a beni analoghi.

Il Tecnico, in caso di occupazione dei beni, vorrà quantificare un congruo ammontare di indennizzo.

Fissa nuova udienza per il giorno mercoledì 16 ottobre 2024 ore 10,00 .

Tutto ciò premesso lo scrivente **geom. Osvaldo Reginelli** dopo le opportune verifiche, acquisizione di documentazione ritenuta utile, visure ipocatastali e comunali, oltre e principalmente ad indagini di mercato, in base all'incarico ricevuto, espone quanto segue.

RELAZIONE DI STIMA

Alla luce di quanto sopra riportato, dopo le vendite effettuate in data 18.01.2022 (beni Lotto 3) e in data 16.06.2022 (beni Lotto 4 e 6), i beni residui risultano i seguenti con il relativo stato manutentivo:

Lotto 1

- **Bene N° 1** - *Negoziò ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

Lotto 2

- **Bene N° 2** - *Negoziò ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1

Lotto 5

- **Bene N° 5** - *Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in discreto stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C1

Lotto 7

- **Bene N° 7** - *Negoziò ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1

Lotto 8

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T.
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, risulta in disuso con criticità inerenti lo stato manutentivo, è attualmente NON occupato .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8

Lotto 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti L'immobile oggetto del lotto, risulta in disuso con criticità inerenti lo stato manutentivo, è attualmente NON occupato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6

DATI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento **residui** sono costituiti dai seguenti immobili in Tortoreto (Coord. Geografiche: LAT.42,804531 - LONG.13,935342):

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
NCEU Foglio 19 p.lla 3627 sub. 1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
NCEU Foglio 19 p.lla 3627 sub. 2
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
NCEU Foglio 19 p.lla 3627 sub. 18
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1
NCEU Foglio 19 p.lla 3627 sub. 9
- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T
NCEU Foglio 19 p.lla 3627 sub. 10
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T
NCEU Foglio 19 p.lla 3627 sub. 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- Atto di precetto notificato in data 21.02.2019;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2019 e depositato in data 28.05.2019;
- Istanza di vendita depositata in data 21.06.2019;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 28/06/2019 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio Ambrogio Romano già di Benevento depositato in data 17.09.2019;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società intestataria:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1997 al 04/10/2006	“...omissis...”, proprietario per 1/2 di piena proprietà “...omissis...” proprietario per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini Andrea	05/11/1988	30928	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	18/11/1988	11522	8159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Teramo	25/11/1988	2713			
Dal 04/06/2006 al 18/02/2020	“...omissis...” piena proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampini Biagio	04/06/2006	221408	44583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	06/10/2006	19183	11059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 24/11/2006
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 5936
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
Contro "...omissis..."
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 222041
N° raccolta: 45074
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 30/10/2008
Reg. gen. 18714 - Reg. part. 3795
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
Contro "...omissis..."
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00 più interessi e spese
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 03/11/2008
N° repertorio: 230345
N° raccolta: 50895

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/06/2019
Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6078
Quota: 1/1
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:
per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Tortoreto in zona centrale, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto prospiciente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche:

- 1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito sulla S.S.16 e nelle vicinanze della strada che conduce al mare. In zona centrale di Tortoreto Lido.
- 2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che quelle della costa. E' facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.
- 3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Nel vicino centro abitato di Tortoreto Lido si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi.

Intrinseche:

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale: Buona.
- 3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo. Da verificare se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di finitura: Buono.
- 5) Grado di manutenzione: Buono.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità: Buona.

Panoramica: Ottimo distacco da fabbricati, aree libere e strade

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 19 particella 3627 sub 12, 3627 sub 13 e 3627 sub 14 ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:

- area a parcheggio comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 12);
- locali tecnici-area-vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni (p.lla 3627 sub 13);
- area di passaggio e scala, individuato con la particella 3627 sub 14;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazione in c.a. superficiale a travi rovesce; La struttura in elevazione, in c.a. normale, è costituita da travi tra loro solidali che costituiscono una maglia tridimensionale di telai; I solai sono di tipo misto laterizio e travetti c.a.p. e del tipo alveolare; Copertura piana coibentata; Altezza interna utile 3.00 m.; La tamponatura esterna dello spessore di cm. 30 è in laterizio; Gli sporti sono in c.a. alleggeriti con laterizio forato; Infissi in alluminio; Impianto elettrico sottotraccia. Porticato e balcone esclusivo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente (P.R.E.) ricade IN ZONA urbanisticamente definita "Piano Attuativo Vigente" (Piano di Lottizzazione CFL - Costram Comparto G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato realizzato in base ai titoli edilizi di seguito riportati:

- permesso di costruire n. 175/2006 del 06 novembre 2006;
- permesso di costruire n. 21/2008 del 01 febbraio 2008;
- permesso di costruire n. 146/2008 del 12 agosto 2008;
- permesso di costruire n. 136/2009 del 08 settembre 2009;
- In data 09 marzo 2010 prot. n. 6213/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 25/10;
- In data 17 maggio 2010 prot. n. 10271/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 47/10;
- In data 22 settembre 2010 prot. n. 22624/10 è stato rilasciato certificato di agibilità n. 99/10;

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Tortoreto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per le porzioni immobiliari oggetto di valutazione non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato. Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, essi risultano funzionanti e conformi alle norme in materia, fatta eccezione per i beni di cui ai lotti n. 8 e 9 in disuso e non collegati alle utenze.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

CONFINI

L'immobile confina a Nord, Est ed Ovest con aree comuni e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	61,07 mq	70,12 mq	1	70,12 mq	3,00 m	1
Balcone	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq		1
Portico	34,60 mq	37,00 mq	0,40	14,80 mq		1
Superficie convenzionale complessiva:				89,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie ragguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,25. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15

Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 63 mq Rendita € 1.552,00 Piano 1
--	-----------------	---

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	1	1	C1	3	63	70 mq	1552 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/04/2016
- Scadenza contratto: 28/02/2022
- Rinnovo automatico

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

CONFINI

L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Nord con immobile della stessa ditta (sub. 1) e a Sud con immobile di altra proprietà (Sub.16)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	83,00 mq	93,47 mq	1	93,47 mq	3,00 m	1
Balcone	12,40 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq		
Portico	16,10 mq	16,10 mq	0,40	6,44 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				103,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie ragguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,25. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 67 mq Rendita € 1.650,54 Piano 1

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	2	1	C1	3	67	72 mq	1650,54 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/11/2016
- Scadenza contratto: 30/11/2022
- Rinnovo automatico

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

CONFINI

L'immobile confina a Est ed Ovest con aree comuni e a Nord e a Sud con immobile della stessa ditta (sub. 15-sub.19)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	85,12 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	1
Balcone	21,08 mq	21,08 mq	0,25	5,27 mq		
Porticato	15,80 mq	15,80 mq	0,40	6,32 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				108,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,25. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 05/04/2012	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 8, Zc. 1

		Categoria C1 Cl.3, Cons. 125 Rendita € 3.079,37 Piano 1
Dal 08/03/2010 al 05/04/2012	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 91 Rendita € 2.241,78 Piano 1
Dal 05/04/2012 al 02/10/2013	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 Rendita € 5.345,79 Piano 1
Dal 02/10/2013 al 18/02/2010	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 91 Rendita € 2.241,78 Piano 1

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010;
- La particella 3627 sub 18 è stata creata dal frazionamento della particella 3627 sub 17 a sua volta derivante dalle originarie 3627 sub 7 e 3627 sub 8;
- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	18	1	C1	3	91	102 mq	2241,78 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1

CONFINI

L'immobile confina a Sud, Est ed Ovest con aree comuni e a Nord con immobile della stessa ditta (sub. 19) e

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	110,50 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	3,00 m	1
Balcone	63,18 mq	67,00 mq	0,25	16,75 mq		
Porticato	24,60 mq	24,60 mq	0,40	9,84 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				150,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso porticato esclusivo e balcone esclusivo il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile con la superficie agguagliata del porticato e balcone esclusivi moltiplicato per un coefficiente pari a 0,25. IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1

		Cl.3, Cons. 117 Superficie catastale 128 mq Rendita € 2.882,29 Piano 1
--	--	---

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	9	1	C1	3	117	128 mq	2882,29 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2019
- Scadenza contratto: 31/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00 anche se attualmente vengono versate € 600,00 mensili.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

CONFINI

L'immobile confina a Sud, Ovest e Nord con immobile della stessa ditta (sub. 11) c ed a Est con area comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	749,50 mq	806,00 mq	1	806,00 mq	3,00 m	T
Portico	163,00 mq	165,00 mq	0,40	66,00 mq		
Area Esclusiva	118,00 mq	118,00 mq	0,25	33,04 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				905,04 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile commerciale con annesso deposito, porticato esclusivo e area esclusiva il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile commerciabile (superficie lorda moltiplicato per un coefficiente pari a 1,00), del porticato per un coefficiente pari a 0,40 e area esclusiva (Superficie lorda moltiplicato per un coefficiente pari a 0,25). IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie commerciale / Superficie lorda totale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	"...omissis..."	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 6.616,00 Piano T

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	10	1	D8				6.616,00 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE - MANUTENTIVO

L'immobile risulta libero.

L'intera unità immobiliare presenta delle criticità relative alla rottura di vetri delle finestre e delle porte di accesso, nonché deterioramenti alle parti in cartongesso oltre ad infiltrazioni e deterioramenti vari all'interno, il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica.

Si precisa inoltre che il locale tecnico ubicato sul lato sud non ha accesso diretto dall'unità immobiliare ma unicamente da altri locali di uso comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati accertati vincoli od oneri condominiali, non essendo stato redatto apposito regolamento di condominio.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

CONFINI

L'immobile confina a Sud, Nord ed Ovest con aree comuni e a Est con area comune e con immobile della stessa ditta (sub. 10)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	850,00 mq	946,00 mq	1	946,00 mq	3,00 m	T
Area Esclusiva	250,50 mq	250,50 mq	0,25	62,62 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1.008,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il lotto formato da un immobile destinato ad autorimessa, scala di accesso e rampe di accesso esclusive il calcolo della superficie lorda commerciale (Suc) è stato effettuato sommando la superficie lorda dell'immobile e la superficie ragguagliata delle rampe e aree esclusive (superficie lorda moltiplicato per un coefficiente pari a 0,25). IL coefficiente applicato per il calcolo della superficie convenzionale è pari al rapporto Superficie lorda come sopra calcolata / Superficie lorda totale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1994 al 09/09/1997	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2257 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.19 Reddito dominicale € 18,94 Reddito agrario € 15,55
Dal 09/09/1997 al 10/02/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 2528 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.98 Reddito dominicale € 18,78 Reddito agrario € 15,43
Dal 10/02/2010 al 08/03/2010	"...omissis..."	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 3627 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.15
Dal 08/03/2010 al 18/02/2020	"...omissis..."	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 883 Superficie catastale 967 mq Rendita € 2.052,14 Piano T
--	--	---

- Si precisa che la particella 3627 al Catasto Terreni è stata costituita mediante tipo mappale n. 32205.1/2010 del 10/02/2010.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3627	11	1	C6	2	883	967 mq	2052,14 €	T	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La rampa di accesso sul lato sud risulta in parte anche destinata all'accesso ai locali tecnici (impianto anti-incendio e quadro contatori, ecc..) dell'intero complesso immobiliare, come evidenziato negli elaborati grafici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono già individuati di fatto come da elaborati grafici, vedasi in particolare “*elaborato suddivisione in lotti*”.

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, 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 attuale e futura, 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 ricercati 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.

In particolare si fa riferimento a beni insistenti sullo stesso complesso immobiliare oggetto di vendita con:

Decreto di Trasferimento Rep. 205/2022 del 21/03/2022 valore al mq $(82.700,00:91,18)= 907,00$ €/mq

Decreto di Trasferimento Rep. 707/2022 del 02/10/2022 valore al mq $(91.970,00:134,90)= 682,00$ €/mq

Decreto di Trasferimento Rep. 710/2022 del 02/10/2022 valore al mq $(124.875,00:183,34)= 682,00$ €/mq

Ed immobili nelle immediate vicinanze:

Decreto di Trasferimento Rep. 33 del 16/02/2023 valore al mq $(246.113,00:455,00)= 541,00$ €/mq

Decreto di Trasferimento Rep 195 del 17/11/2023 valore al mq $(298.100,00:729,00)= 408,00$ €/mq

Pertanto si ritiene di poter considerare, previa opportuna rettifica con parametri di adeguamento in base alle caratteristiche interne di rifinitura e dell'attuale stato manutentivo oltre che occupazionale, un valore medio al metroquadro di €/mq 530,00 variabile da 408,00 € a 907,00 €.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1**

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	89,07 mq	890,00 €/mq	79.300,00 €	100,00%	79.300,00 €
Valore di stima in c.f.:					€ 79.300,00

Valore di stima in cifra tonda: € 79.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: € 59.500,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1**

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.f.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	103,16 mq	890,00 €/mq	€ 91.800,00	100,00%	€ 91.800,00
Valore di stima in c.f.:					€ 91.800,00

Valore di stima in cifra tonda: € 91.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: € 68.800,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - - *Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1*
L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in discreto stato di conservazione manutenzione, è attualmente non occupato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.f.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Tortoreto (TE) Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	108,59 mq	850,00 €/mq	€ 92.300,00	100,00%	€ 92.300,00
Valore di stima in c.f.:					€ 92.300,00

Valore di stima in cifra tonda: € 92.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: € 69.200,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1**

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, in buono stato di conservazione manutenzione, è attualmente occupato e locato alla ditta "...omissis..."

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.f.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Tortoreto (TE) Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano 1	150,59 mq	907,00 €/mq	€ 136.600,00	100,00%	€ 136.600,00
Valore di stima in c.f.:					€ 136.600,00

Valore di stima in cifra tonda: € 136.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: € 116.100,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T.

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, risulta in disuso con criticità inerenti lo stato manutentivo, è attualmente NON occupato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.f.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Supermercato ubicato a Tortoreto (TE) Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T.	905,04 mq	750,00 €/mq	€ 678.780,00	100,00%	€ 678.800,00
Valore di stima in c.f.:					€ 678.800,00

Valore di stima in cifra tonda: € 678.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	20,00	%
Criticità	5,00	%

Valore finale di stima: € 407.300,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 più il pignoramento euro 294,00.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T

L'immobile è ubicato lungo la via Nazionale Adriatica e nelle vicinanze dell'incrocio con via Giosuè Carducci. La parte posteriore dell'intero fabbricato, rispetto a via Nazionale Adriatica, affaccia su Piazza Lipari. L'intero fabbricato è dotato di parcheggi da entrambi i lati suddetti. L'immobile oggetto del lotto, risulta in disuso con criticità inerenti lo stato manutentivo, è attualmente NON occupato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3627, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.f.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage ubicato a Tortoreto (TE) Via Nazionale Adriatica, edificio 1, piano T	1.008,62 mq	400,00 €/mq	€ 403.400,00	100,00%	€ 403.400,00
				Valore di stima:	€ 403.400,00

Valore di stima: € 403.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	20,00	%
Criticità	5,00	%

Valore finale di stima: € 242.000,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO 1- Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica (Diritti 1/1)	€ 79.300,00	€ 59.500,00
LOTTO 2 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica (Diritti 1/1)	€ 91.800,00	€ 68.800,00
LOTTO 5 - Locale commerciale Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica (Diritti 1/1)	€ 92.300,00	€ 69.200,00
LOTTO 7 - Negozio Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica (Diritti 1/1)	€ 136.600,00	€ 116.100,00
LOTTO 8 - Negozio/supermercato Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica (Diritti 1/1)	€678.800,00	€ 407.300,00
LOTTO 9 - Garage Tortoreto (TE) - Via Nazionale Adriatica (Diritti 1/1)	403.400,00	€ 242.000,00

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

Teramo, li 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli




ELENCO ALLEGATI

- A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Vista Satellitare per tutti i Lotti
- B. ISPEZIONI IPOTECARIE**
Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note per tutti i Lotti.
- C. TITOLI DI PROVENIENZA AREA**
- D. DIVISIONE IN LOTTI**
Individuazione planimetrica dei Lotti

. LOTTO N. 1

- E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
- . **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 2

- E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
- . **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 5

- E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
- . **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 7

- E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
- . **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 8

- E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
- . **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 9

- E. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
- . **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**