



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giuseppe Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2013 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 2 |
| Premessa..... | 2 |
| Descrizione | 2 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 3 |
| Consistenza | 3 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Condizioni..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalita pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Formazione lotti..... | 9 |
| Stima | 10 |
| Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 15/2013 del R.G.E..... | 11 |

INCARICO

Con udienza del 29/05/2013, il sottoscritto Arch. Di Giuseppe Marcello, libero professionista, con studio in Via Felice Barnabei, 26 - 64100 - Teramo (TE), email marcelloDIGIUSEPPE@virgilio.it, PEC marcello.digiuseppe@archiworldpec.it, Tel. 0861 246 357 - 338 42 45 065, Fax 0861 246 357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Locale Commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Ticino

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: nella Visura attuale per immobile eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizi Catastali risulta come indirizzo Via Vezzola.

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Martinsicuro (TE) in Via Ticino.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro detto locale è censito al foglio 6 particella 455 sub. 43.

Il fabbricato, nel quale è ubicato il bene oggetto di stima, è stato costruito tra gli anni che vanno dal 1983 al 1990 come si evince dall'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13/10/1990; esso si sviluppa in cinque piani fuoriterza, compreso il piano terra e il piano sottotetto, serviti da un vano scala con ascensore.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed è servita da alcuni esercizi commerciali; esso dista circa 500/600 mt. dal centro di Martinsicuro e circa 400/500 mt. dal Lungomare.

L'unità immobiliare oggetto della procedura ha una destinazione d'uso commerciale ed attualmente vi è ubicato un bar; essa risulta locata con regolare Contratto di Locazione Commerciale.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da tre vani, di cui uno principale avente una superficie utile di mq. 72,95 circa, uno di mq. 12,37 circa, privo di finestre o luci che danno sull'esterno, ed infine un'altro di mq. 39,02 circa.

Inoltre è dotato di servizi quali un Wc per disabili di mq. 3,61 circa con accesso sul vano principale, un antiwc di mq. 2,13 adiacente ad un Wc. di mq. 1,32 circa; infine vi è un ripostiglio di mq. 1,65 circa.

La suddetta distribuzione interna risulta non conforme quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia". All'esterno il locale presenta un portico esclusivo in parte chiuso con una veranda realizzata senza titolo edilizio (vedasi il paragrafo "Regolarità Edilizia") ed in parte aperto. La parte chiusa del portico sviluppa una superficie utile di mq. 32,35 circa mentre la parte aperta sviluppa una superficie utile di mq. 6,84 circa.

Si fa presente che ai fini della stima verrà considerato il portico nella sua interezza senza tener conto della veranda in quanto essendo stata realizzata in assenza di titolo edilizio sarà soggetta o a sanzione amministrativa o a demolizione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia.

L'altezza del locale risulta pari a 3,00 mt. circa.

Il tutto viene meglio evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Locale Commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Ticino
Identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 6, Particella 455, Sub. 43.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Partita IVA: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima confina in giro con il sub.1 bene comune non censibile (corte e portico) salvo altri o variati; con il sub. 2 bene comune non censibile (ingresso androne e vano scala) salvo altri o variati; con il sub. 41 di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri o variati; con il sub. 42 di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------------|-------|
| Locale Commerciale | 133,05 mq. circa | 152,69 mq. circa | 1,00 | 152,69 mq. circa | 3,00 m. circa | Terra |
| Portico | 39,19 mq | 43,50 mq | 0,35 | 14,36 mq | 3,00 m. circa | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 167,05 mq. circa | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 167,05 mq. circa | | |

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: la superficie lorda è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni e della metà di quelli di confine con altre proprietà. La superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni.

Le superfici (lorda e utile) del portico sono state calcolate non tenendo conto della veranda in quanto questa è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e quindi potrà essere soggetta o a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 18/11/2009 | **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** Cod. Fisc. **** Omissis ****. Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 154 mq. Rendita € 3.666,53 Piano T |
| Dal 08/04/2004 al 18/11/2009 | **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 154 mq. Rendita € 3.666,53 Piano T |
| Dal 25/08/1999 al 08/04/2004 | **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietà per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 154 mq. Rendita € 3.666,53 Piano T |
| Dal 01/01/1994 al 25/08/1999 | **** Omissis ****. con sede in **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietà | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43 Categoria C1 Cl.1, Cons. 154 mq. Superficie catastale 154 mq. Rendita £ 7.099.400,00 Piano T |
| Dal 10/09/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis ****. con sede in **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietà | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 154 mq. Rendita £ 746.900,00 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 10/09/1992 | **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietà per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 154 mq. Rendita € 7.469.000,00 Piano T |
| Dal 28/11/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietà per 1000/1000 | Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 455, Sub. 43 Categoria C1 Cl.2, Cons. 154 mq. Rendita £ 1.247,00 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (NCEU) | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 6 | 455 | 43 | 1 | C1 | 2 | 154 mq. | | 3666,53 | T |

Corrispondenza catastale

Esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla scheda catastale in particolare dette difformità sono:

- distribuzione interna diversa da quanto riportato sulla scheda catastale (vedasi il paragrafo "Regolarità Edilizia");
- porzione di portico chiuso da una veranda priva di titolo edilizio (vedasi il paragrafo "Regolarità Edilizia").

La scheda catastale, causa delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, necessita di aggiornamento previa regolarizzazione edilizia per quelle difformità sanabili.

CONDIZIONI

La vendita del bene è a corpo e non a misura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto riportato sul Collaudo statico (ai sensi dell'art. Legge n. 1086), redatto in data 23/12/1989 e depositato presso il "Servizio del Genio Civile di Teramo" il 16/02/1990 prot. n. 271, risulta che " *La struttura portante del fabbricato è interamente intelaiata con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato; la fondazione è costituita da travi T rovesce. I solai del tipo in laterocemento con sovrastante soletta dello spessore complessivo 20+4.*"

La copertura è assimilabile a un tetto a padiglione con una parte centrale piana, le tamponature sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Il sedime del fabbricato è a pianta regolare; lo stato manutentivo e conservativo risulta appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

la pavimentazione del locale commerciale è in lastre di marmo rettangolari di dimensione 25x50 con battiscopa dello stesso materiale ad eccezione del Wc per disabili che invece ha un pavimento in mattonelle di gres porcellanato di dimensioni 20x20; il pavimento del portico è in lastre di marmo di dimensioni 12,5x25.

Il rivestimento del wc per disabili, alto circa 2,00 mt., è in piastrelle di dimensioni 20x20 con disegno a mosaico; quello dell'antiwc e del wc è in piastrelle in ceramica rettangolari ed è alto circa 1,75 mt. circa; infine vi è un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica alto circa 2,00 mt. su parte del vano privo di finestre o luci.

Il wc per disabili presenta il water ed il lavabo di ordinaria fattura.

Nel antiwc è presente il lavandino mentre nel wc è presente il water; entrambi i sanitari sono di ordinaria fattura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con quella del Wc per disabili che presenta il maniglione antipanico.

Il locale è dotato di 6 vetrine con porta, esse hanno gli infissi in alluminio con vetro semplice e sono dotate di serranda avvolgibile in lamiera zincata.

L'impianto idrico ed elettrico al momento risultano funzionanti, in particolare nel locale privo di finestre che danno all'esterno è presente un piccolo scaldacqua; infine lo stato manutentivo e conservativo del locale risulta sufficiente.

All'esterno parte del portico risulta chiuso con una veranda costituita da infissi in alluminio e pareti in cartongesso; si precisa che tale veranda è stata realizzata senza alcun titolo edilizio e quindi potrà essere soggetta o a sanzioni amministrative o a ordinanza di demolizione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia.

Per quanto riguarda la descrizione del locale oggetto di stima si rimanda inoltre alla documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene attualmente risulta occupato dal signor **** Omissis **** in virtù del Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 12/01/2011 al N. 92 Vol. 3. Da quanto riportato sul suddetto Contratto di Locazione Commerciale, si evince che la sua durata è pari a 6 anni con inizio dal 15/03/2011 con un prezzo di locazione di € 9.600,00 (novemilaseicento/00 Euro) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00 (ottocento/00 Euro). Nel suddetto Contratto viene riportato che i locali vengono concessi in uso per la gestione di bar e attività annesse.

Il tutto viene meglio specificato nella copia di detto Contratto di Locazione Commerciale che viene allegato al presente elaborato.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/09/1992 al 23/07/1994 | Impresa **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà. | Atto di conferimento in società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 10/09/1982 | 84368 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) | 09/10/1992 | 11581 | 8346 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 23/07/1994 al 25/08/1999 | Impresa **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà. | Rettifica Atto di conferimento in società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | **** Omissis **** | 23/07/1994 | 113700 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) | 10/08/1994 | 8584 | 5578 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 25/08/1999 al 08/04/2004 | **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietaria | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|----------------|----------------------|--------------------|--|
| | per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. | **** Omissis **** | 25/08/1999 | 167625 | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) | 26/08/1999 | 10725 | 6800 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |
| Dal 08/04/2004 al 18/11/2009 | **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** cod. fisc. **** Omissis ****. Proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. | Atto di compravendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | **** Omissis **** | 08/04/2004 | 206206 | 36076 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) | 09/04/2004 | 6592 | 4542 | |
| | | Registrazione | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | |
| Dal 18/11/2009 | **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** cod. Fisc. **** Omissis ****. Proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà | Atto di conferimento in società | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | **** Omissis **** | 18/11/2009 | 33973 | 9459 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) | 03/12/2009 | 20623 | 12277 | |
| | | Registrazione | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | |

Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: si precisa che sia sulla Visura della Nota di Trascrizione del 09/10/1992 Reg. gen. n. 11581 e Reg. part. 8346 che sulla Visura della Nota di Trascrizione del 10/08/1994 Reg. gen. 8584 e Reg. part. 5578 il codice fiscale del soggetto a favore, ovvero **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, è **** Omissis ****, mentre nella Visura storica per

immobile eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizi Catastali sempre per lo stesso soggetto a favore di cui sopra il codice fiscale riportato è **** Omissis ****.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto all'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) il 09/04/2004
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 1053
Quota: Diritti pari a 1/1 di proprietà
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Spese: € 155.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 08/04/2004
N° repertorio: 206207
N° raccolta: 36077

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Teramo in data 09/01/2013 rep. n. 27/2013
Trascritto all'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II) il 18/01/2013
Reg. gen. 1015 - Reg. part. 837
Quota: Diritti pari a 1/1 di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente nel comune di Martinsicuro (TE) l'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima ricade in Zona B1" Zone residenziali di completamento B1"; detta zona urbanistica viene normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del suddetto P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Area III - Urbanistica e Demanio Marittimo del Comune di Martinsicuro (TE), il fabbricato nel quale è ubicato il bene in procedura è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034 del 05/05/1982 relativa alla "Costruzione di n° 3 fabbricati di civile abitazione con strada di urbanizzazione nelle adiacenze della via Piave";

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/B del 02/05/1985 relativa alla "Variante alle palazzine "A" e "C" autorizzate con concessione edilizia n° 1034 del 05.05.1982 - PROROGA.";
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/R del 07/07/1987 relativa alla "Costruzione di n° 3 fabbricati di civile abitazione con strada di urbanizzazione -ad/ze via Piave - RINNOVO concessione limitatamente ai fabbricati "B" e "C".";
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/D del 03/11/1987 relativa alla "Variante al fabbricato di civile abitazione "C" autorizzato con concessione edilizia n° 1034 del 5/5/1982 e successive varianti."

Inoltre il 16/02/1990 con protocollo n. 271 è stato depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo il Collaudo Statico "delle strutture portanti di un fabbricato di civile abitazione sito in Martinsicuro (TE) alla via Piave - fabbricato C" redatto in data 23/12/1989.

Infine in data 13/10/1990 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità.

Per quanto è stato possibile accertare presso il l'Area III - Urbanistica e Demanio Marittimo del Comune di Martinsicuro (TE), il bene oggetto di stima risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); l'ottenimento della predetta Attestazione sarà a cura e a spese (o a carico) dell'aggiudicatario.

Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti con la Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/D del 03/11/1987 (ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Martinsicuro (TE)) esistono delle difformità di seguito riportate:

- a) chiusura di gran parte del portico con conseguente aumento di cubatura mediante la realizzazione di una veranda costituita da infissi in alluminio e pareti in cartongesso; detta realizzazione è stata eseguita senza alcun titolo edilizio e pertanto sarà soggetta o a demolizione o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia. Ai fini della stima lo scrivente terrà conto di questa difformità edilizia valutando tale porzione come portico anziché come veranda.
- b) costruzione di tramezzature con distribuzione interna diversa da quella assentita; dette difformità potranno essere sanate a carico e a spese dell'eventuale aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Anche in questo caso lo scrivente terrà conto di dette difformità ai fini della stima del bene in procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di civile abitazione soggetto a regolamento di condominio.

Da quanto inviato via fax al sottoscritto dall'amministratore del condominio, alla data del 29/01/2014, risulta un debito a carico della società esecutata di € 1189,00 così ripartito : anno 2009/2010 € 278,00; anno 2010/2011 € 267,00; anno 2011/2012 € 419,00; anno 2012/2013 € 225,00.

Si allega al presente elaborato il fax inviato al sottoscritto dall'amministratore del condominio.

FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** - Locale Commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Ticino

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 455, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C1

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

STIMA

Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di un immobile simile in questa zona del Comune di Martinsicuro (TE), zona semicentrale, varia tra i 970,00 €/mq. e i 1300,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (PRIMO SEMESTRE 2013), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (gennaio 2014) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo presente lo stato manutentivo del bene, le difformità edilizie rilevata tra il suo stato attuale e gli elaborati grafici assentiti con l'ultimo titolo edilizio autorizzativo rilasciato dal Comune di Silvi (TE) precisando che ai fini della stima non si è tenuto conto della veranda esistente in quanto realizzata in assenza di titolo edilizio (vedasi paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA") il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 1000,00 €/mq. Pertanto il valore commerciale dell'immobile si aggira intorno a € 167.050,00 come dal seguente prospetto:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Rif. 1 - Locale Commerciale Martinsicuro (TE) - Via Vezzola | 167,05 mq. circa | 1.000,00 €/mq. | € 167.050,00 | 100,00 | € 167.050,00 |
| Totale lotto: | | | | | € 167.050,00 |

Valore di stima: € 167.050,00 arrotondato ad € 167.000,00 (Centosessantasettemila/00 Euro)

Deprezzamento del 30,00 % circa.

Valore commerciale finale di stima: € 116.935,00 arrotondato a € 117.000,00 (Centodiciassettemila/00 Euro)

Pertanto il **valore commerciale pari ad 1/1 del Diritto di Proprietà del bene** è determinato in complessivi **€ 167.000,00 (Centosessantasettemila/00 Euro)**.

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 117.000,00 (Centodiciassettemila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Teramo, lì 30/01/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Giuseppe Marcello

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

| Rif. 1 - Locale Commerciale | | | |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|------------------|
| Ubicazione: | Martinsicuro (TE) - Via Ticino | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale Commerciale Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 6, Particella 455, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C1, Classe 2, Consistenza 154 mq., Rendita € 3666,53, Piano T | Superficie Commerciale | 167,05 mq. circa |
| Stato conservativo: | Lo stato manutentivo dell'immobile risulta sufficiente | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Martinsicuro (TE) in Via Ticino.</p> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro detto locale è censito al foglio 6 particella 455 sub. 43.</p> <p>Il fabbricato, nel quale è ubicato il bene oggetto di stima, è stato costruito tra gli anni che vanno dal 1983 al 1990 come si evince dall'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 13/10/1990; esso si sviluppa in cinque piani fuoriterza, compreso il piano terra e il piano sottotetto, serviti da un vano scala con ascensore.</p> <p>L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale ed è servita da alcuni esercizi commerciali; esso dista circa 500/600 mt. dal centro di Martinsicuro e circa 400/500 mt. dal Lungomare.</p> <p>L'unità immobiliare oggetto della procedura ha una destinazione d'uso commerciale ed attualmente vi è ubicato un bar; essa risulta locata con regolare Contratto di Locazione Commerciale.</p> <p>Il bene oggetto di pignoramento è composto da tre vani, di cui uno principale avente una superficie utile di mq. 72,95 circa, uno di mq. 12,37 circa, privo di finestre o luci che danno sull'esterno, ed infine un'altro di mq. 39,02 circa.</p> <p>Inoltre è dotato di servizi quali un Wc per disabili di mq. 3,61 circa con accesso sul vano principale, un antiwc di mq. 2,13 adiacente ad un Wc. di mq. 1,32 circa; infine vi è un ripostiglio di mq. 1,65 circa.</p> <p>La suddetta distribuzione interna risulta non conforme quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia". All'esterno il locale presenta un portico esclusivo in parte chiuso con una veranda realizzata senza titolo edilizio (vedasi il paragrafo "Regolarità Edilizia") ed in parte aperto. La parte chiusa del portico sviluppa una superficie utile di mq. 32,35 circa mentre la parte aperta sviluppa una superficie utile di mq. 6,84 circa.</p> <p>L'altezza del locale risulta pari a 3,00 mt. circa.</p> | | |
| Regolarità edilizia: | <p>Per quanto è stato possibile accertare presso l'Area III - Urbanistica e Demanio Marittimo del Comune di Martinsicuro (TE), il fabbricato nel quale è ubicato il bene in procedura è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034 del 05/05/1982 relativa alla "Costruzione di n° 3 fabbricati di civile abitazione con strada di urbanizzazione nelle adiacenze della via Piave"; - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/B del 02/05/1985 relativa alla "Variante alle palazzine "A" e "C" autorizzate con concessione edilizia n° 1034 del 05.05.1982 - PROROGA."; - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/R del 07/07/1987 relativa alla "Costruzione di n° 3 fabbricati di civile abitazione con strada di urbanizzazione -ad/ze via Piave - RINNOVO concessione limitatamente ai fabbricati "B" e "C"."; - Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/D del 03/11/1987 relativa alla "Variante al fabbricato di civile abitazione "C" autorizzato con concessione edilizia n° 1034 del 5/5/1982 e successive varianti.". <p>Inoltre il 16/02/1990 con protocollo n. 271 è stato depositato presso il Servizio del Genio Civile di Teramo il Collaudo Statico "delle strutture portanti di un fabbricato di civile abitazione sito in Martinsicuro (TE) alla via Piave - fabbricato C" redatto in data 23/12/1989.</p> <p>Infine in data 13/10/1990 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità.</p> <p>Per quanto è stato possibile accertare presso l'Area III - Urbanistica e Demanio Marittimo del</p> | | |

| | |
|--|---|
| | <p>Comune di Martinsicuro (TE), il bene oggetto di stima risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); l'ottenimento della predetta Attestazione sarà a cura e a spese (o a carico) dell'aggiudicatario.</p> <p>Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti con la Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 1034/D del 03/11/1987 (ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Martinsicuro (TE)) esistono delle difformità di seguito riportate:</p> <p>a) chiusura di gran parte del portico con conseguente aumento di cubatura mediante la realizzazione di una veranda costituita da infissi in alluminio e pareti in cartongesso; detta realizzazione è stata eseguita senza alcun titolo edilizio e pertanto sarà soggetta o a demolizione o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia.</p> <p>b) costruzione di tramezzature con distribuzione interna diversa da quella assentita; dette difformità potranno essere sanate a carico e a spese dell'eventuale aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.</p> |
| Stato occupazionale | <p>Il bene attualmente risulta occupato in virtù del Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 12/01/2011 al N. 92 Vol. 3.</p> <p>Da quanto riportato sul suddetto Contratto di Locazione Commerciale, si evince che la sua durata è pari a 6 anni con inizio dal 15/03/2011 con un prezzo di locazione di € 9.600,00 (novemilaseicento/00 Euro) annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00 (ottocento/00 Euro). Nel suddetto Contratto viene riportato che i locali vengono concessi in uso per la gestione di bar e attività annesse.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | SI |
| Valore base d'asta | € 117.000,00 (Centodiciassettemila/00) |
| Recapiti Esperto ex art. 568 c.p.c. | Arch. Marcello Di Giuseppe Via F. Barnabei, 26 - 64100 TERAMO Cell. 3384245065 E-mail : marcellodigiuseppe@virgilio.it |