
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Reginelli Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2013 del R.G.E.

Promossa da

...Omissis...

Contro

...Omissis...

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

A. INCARICO – VERIFICA FASCICOLO	3
B. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
C. DESCRIZIONE DEI BENI SUDDIVISIONE IN LOTTI	3
D. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
E. TITOLARITÀ	5
F. CONFINI.....	5
G. CONSISTENZA.....	5
H. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
I. STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
J. PROVENIENZE VENTENNALI	7
K. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
L. NORMATIVA URBANISTICA	9
M. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
N. STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	10

Fallimenti e
ASTE

A. INCARICO – VERIFICA FASCICOLO

In data 06/10/2014, il sottoscritto Ing. Reginelli Claudio, con studio in Via Alfonso Di Vestea, 1 - 64100 - Teramo (TE), PEC claudio.reginelli@ingte.it, Tel. 0861587190, Fax 0861232 773, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

Dal controllo Fascicolo è emersa la seguente situazione:

- Atto di Pignoramento Immobiliare depositato il 10/09/2013 (Tribunale Ascoli Piceno) a favore di ...Omissis...
- Istanza di Vendita depositata il 27/11/2013
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositato il 27/11/2013 con timbro di attestazione della esistenza di precedente pignoramento R.P. 8545 del 03/08/2012 a favore di ...Omissis... con sede in Verona a firma del Gerente Vincenzo Di Marco.
- Relazione di Istruttoria Legale ex L. 302/98 Notaio Avv. Ennio Vincenti depositato il 26/03/2014.
- Avviso ai Creditori Ex Att. 498 c.p.c. notificato tra il 04/07/2014 ed il 08/07/2014
- Atto di Precetto notificato il 09/05/2013

B. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento da parte del creditore procedente ...Omissis... sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento in Silvi distinto al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 7
- Locale distinto al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 8 (Cat. C/6)
- Fabbricato Commerciale distinto al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 10 (Cat. D8)
- Fabbricato distinto al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 9
- Fabbricato distinto al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 4
- Terreno Fg 21 P.Illa 1196
- Terreno Fg 21 P.Illa 1203
- Terreno Fg 21 P.Illa 1204
- Terreno Fg 21 P.Illa 1209

C. DESCRIZIONE DEI BENI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **Fabbricato Commerciale ed appezzamento di Terreno** ubicati a Silvi (TE) - Via Nazionale Adriatica, 203, disposto su 2 Livelli (Piano S1, T e 1) composto da:

Piano Terra: locale commerciale adibito a bar reception con cucina e servizi oltre Piscina, Vasche idromassaggio e docce. Oltre Centro Estetico, accessibile da altro ingresso, suddiviso in diversi locali (camerini/sala trattamenti) il tutto per una superficie di ca 1100 mq. Piano Primo: Appartamento Custode e Locali Palestra con terrazzi. Piano Seminterrato: Locali spogliatoi (Donne/Uomini) ed Area Centro Benessere (attualmente in disuso) oltre a Magazzini, Locali Tecnici, Vani Contatori, Rimesse oltre vano scala, vano ascensore, locale autoclave ed esternamente: camminamenti, area esterna pavimentata, rampa carrabile di accesso al piano 1S.

Terreno: Area Parcheggio pavimentata (P.Ille 1196, 1203, 1204 e 1209) della superficie catastale complessiva di ca 1850 ma.

Il Lotto di Terreno (P.Illa 1232) ove insiste il fabbricato confina catastalmente con: a Nord-Est con P.Illa 1234 di altra Ditta a Sud Ovest con Strada Statale Nazionale Adriatica, a Sud P.Illa 1219.1220 di altra Ditta, a Nord P.Illa 1209 (area parcheggio) stessa ditta.

L'Appezamento di terreno composto dalle quattro particelle (1196, 1203, 1204, 1209) confina catastalmente con: a Nord-Est con P.Illa 1501 di altra Ditta, a Sud Ovest con Strada Statale Nazionale Adriatica, a Sud P.Illa 1232 stessa ditta (Lotto Edificato), a Nord P.Ille 1208, 1195 di altra ditta.

Il Fabbricato commerciale catastalmente è riportato al **N.C.E.U. del Comune di Silvi** al:

- **Foglio 21 Particella 1232 Sub 4** bene comune non censibile ai sub 7, 8, 9 e 10: area esterna, rampa carrabile, camminamenti esterni, vano scala, vano ascensore, locale autoclave.
- **Foglio 21 Particella 1232 Sub 7** Z.C. 1 cat. A/2, classe 2 Sup. 6,5 vani rendita € 570,68 Piano 1
- **Foglio 21 Particella 1232 Sub 8** Z.C. 1 cat. C/6, classe 2 Sup. 54 mq rendita € 100,40 Piano S1
- **Foglio 21 Particella 1232 Sub 9** Z.C. 1 cat. D/1, rendita € 19.744 Piano S1-T-1
- **Foglio 21 Particella 1232 Sub 10** Z.C. 1 cat. D/8, rendita € 11270,00 Piano T

L'Appezamento di Terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Silvi al :

- **Foglio 21 Particella 1196** Q. Semin-arbor Classe 2 Sup. 00 h 02 are 15 ca R.D. € 1,28 R.A. € 1,17
- **Foglio 21 Particella 1203** Q. Semin-arbor Classe 2 Sup. 00 h 03 are 30 ca R.D. € 1,96 R.A. € 1,79
- **Foglio 21 Particella 1204** Q. Semin-arbor Classe 2 Sup. 00 h 01 are 20 ca R.D. € 0,71 R.A. € 0,65
- **Foglio 21 Particella 1209** Q. Semin-arbor Classe 2 Sup. 00 h 12 are 03 ca R.D. € 7,14 R.A. € 6,52

Il Fabbricato in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalla competente autorità del comune di Silvi

- Concessione Edilizia n. 2190 del 09/11/1988
- Concessione Edilizia n. 4170 del 22/12/1994 Prot. 5832/94
- Variante n. 5039 del 24/09/1996 Prot. 36057/95
- Variante n. 096/2002/S del 25/03/2002
- D.I.A. Prot. 30770 del 11/10/2001
- Agibilità del 18/06/2002
- D.I.A. n. 401 Prot. 41921 del 29/11/2004
- Variante n. 732 Prot. 47924 del 15/12/2005
- Variante n. 904 Prot. 0029022 del 03/08/2006
- Agibilità 861/2007 del 27/04/2007.
- PdC n. 84/2010/N del 13/12/2010
- Denuncia Inizio Lavori del 13/12/2010
- Certificato di Agibilità n. 1117/2011 del 20/01/2011

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con le planimetrie catastali esistenti, e sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle ultime autorizzazioni, ad eccezione di variazioni interne e dimensionali oltre ad una apertura al Piano Seminterrato che collega il locale Garage (Sub 8) con gli altri locali magazzino. Si rileva inoltre che alcuni accessi alle scalinate risultano tamponati con murature di cartongesso.

D. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1232	4		E						
	21	1232	7	1	A2	2	6,5		570,68	1	
	21	1232	8	1	C6	2	54		100,4	S1	
	21	1232	9	1	D1				19744	S1-T-1	
	21	1232	10	1	D8				11270	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	1196				Seminativo arborato	2	00 02 15	1,28	1,17		
21	1203				Seminativo arborato	2	00 03 30	1,96	1,79		
21	1204				Seminativo arborato	2	00 01 20	0,71	0,65		
21	1209				Seminativo arborato	2	00 12 03	7,14	6,52		

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, ad eccezione di variazioni interne e dimensionali oltre ad una apertura al Piano Seminterrato che collega il locale Garage (Sub 8) con gli altri locali magazzino. Si rileva inoltre che alcuni accessi alle scalinate risultano tamponati con murature di cartongesso.

E. TITOLARITÀ

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

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

- ...Omissis... (Proprietà 1/1)

F. CONFINI

Il Lotto di Terreno (P.Illa 1232) ove insiste il fabbricato confina catastalmente con:

- A Nord-Est con P.Illa 1234 di altra Ditta
- A Sud Ovest con Strada Statale Nazionale Adriatica
- A Sud P.Illa 1219 e 1220 di altra Ditta
- A Nord P.Illa 1209 (area parcheggio) stessa ditta

Salvo altri se/o variati.

L'appezzamento di terreno composto dalle P.Ille (1196, 1203, 1204, e 1209) confina catastalmente con:

- A Nord-Est con P.Illa 1501 di altra Ditta
- A Sud Ovest con Strada Statale Nazionale Adriatica
- A Sud P.Illa 1232 stessa ditta (Lotto Edificato)
- A Nord P.Ille 1208, 11195 di altra ditta

Salvo altri se/o variati.

G. CONSISTENZA

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia"
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C)
- Norma UNI 10750
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3).
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19)

Si riporta la scheda con riferimento all'Allegato "Elaborati Grafici".

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale/Piscina (Sub 10 e Porz. Sub 9)	1153,00 mq	1,00	1153,00 mq	3,05 m	T
Spogliatoi/Centro Benessere (Porz. Sub 9)	895,00 mq	1,00	895,00 mq	2,55 m	S1
Magazzino/Deposito/Garage (Porz. Sub 9 e Sub 8)	855,21 mq	1,00	855,21 mq	2,38 m	S1
Locali Palestra (Porz. Sub 9)	450,00 mq	1,00	450,00 mq	2,70 m	1
Abitazione Custode (Sub 7)	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,70 m	1
Terrazzi	105,00 mq	0,30	31,50 mq	0,00 m	1
Area Esterna Parcheggi (P.Illa 1204, 1196, 1209, 1203)	1868,00 mq	0,10	186,80 mq	0,00 m	T
Area Esterna (P.Illa 1232)	1500,00 mq	0,10	150,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:			3861,51 mq		

Oltre Terrazzo non praticabile, spazi di manovra e locali tecnici accessori, vani scala, vano ascensore.

I beni sono divisibili in natura.

H. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato in esame sono le seguenti:

- Fabbricato di natura commerciale adibito a: Palestra, Piscina, Centro Estetico e Centro Benessere con locale bar/ristoro
- Strutture: In parte Cemento Armato Ordinario, in parte in elementi prefabbricati con tamponatura in laterizio,
- Copertura in elementi prefabbricati e solai laterocemento
- Pareti esterne: tamponatura in laterizio/pannelli prefabbricati intonacate e tinteggiate con elementi ombreggianti
- Pavimentazione interna: Zona Palestra: Parquet; Centro Estetico: ceramica; Zona Piscina ceramica e mosaico; Scalinate in moquette; Centro Benessere e spogliatoi in ceramica.
- Rivestimenti bagno e sanitari in ceramica e sanitari in vetrochina
- Porte interne: parte in legno e parte in Vetro
- Impianti Tecnologici, idrico, termico, elettrico, antincendio, allarme, condizionamento e specifici per ambienti come piscina e centro benessere: in parte presenti, in pessimo stato di conservazione con elementi mancanti e/o divelti presumibilmente non completamente funzionanti da ripristinare, revisionare ed adeguare alle attuali normative in materia
- Locali Deposito/Magazzino/Rimessa al Piano S1
- Abitazione Custode Piano 1 (non ispezionata per indisponibilità di chiavi di accesso)
- Vani Scale e Vano Ascensore
- Locali Tecnici Vano Autoclave e locali accessori.
- Area Esterna pavimentata ed in parte recintata con cancellata metallica
- Area parcheggio pavimentata con pavimentazione industriale

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottimo, Strada Nazionale Adriatica;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Ottima;
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Ottima, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di 0,2/1,0 Km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Normale, esternamente e strutturalmente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria;
- Tipologia: Fabbricato su 2 Livelli (Piano S1, T e 1) Commerciale adibito a Palestra, Centro Benessere, Centro Estetico e Piscina con Magazzini/Depositi e Garage Appartamento Custode;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone: Area Esterna e Parcheggio.

Le caratteristiche intrinseche dei locali, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre in stato di abbandono, impiantistica da ripristinare, evidenti segni di degrado, umidità ed infiltrazioni diffuse, necessita di cospicui interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il suo utilizzo.
- Grado delle rifiniture: Ottime, anche se attualmente in stato di abbandono ed in progressivo degrado
- Piano: S1, Terra e Primo;
- Affaccio: Limitato su fabbricati circostanti e località collinari (ovest).
- Esposizione prevalente: Ovest;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

I. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Attualmente il bene risulta libero da persone al suo interno sono presenti, qualche arredo e/o bene mobile, accessorio e macchinario, in stato di abbandono.

J. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2002 al 02/05/2007	...Omissis... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Moscetta Piergiorgio	24/10/2002	79453	7282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/11/2002	16358	11473
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/05/2007 al 05/10/2010	...Omissis... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Moscetta Piergiorgio	02/05/2007	99706	10221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	17/05/2007	9262	5943
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/10/2010 al 27/05/2015	...Omissis... Diritto di proprietà per la quota di 1/1	ATTO DI SCISSIONE CON TRASFERIMENTO DI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Genua Nicola	05/10/2010	16439	4318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	28/10/2010	17814	10224
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

La società ...Omissis... risultava proprietaria dei beni per averli edificati a propria cura e spese su aree pervenute in forza di Atto Notaio De Simone Alberto in data 25/11/1987 Rep. 10663/3551 Registrato ad Atri il 15/12/1987 al n. 545 Vol. 101.

Gli Appezamenti di Terreni sono pervenuti alla Società ...Omissis... e successivamente alla ...Omissis... in virtù di Atto di Compravendita Notaio Stefani Danilo del 22/06/2002 Numero di repertorio 10616/2423 Trascritto il 02/07/2002 al Registro generale n. 9982 e Registro particolare n. 7051.

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

K. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 26/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Teramo il 17/05/2007
Reg. gen. 9263 - Reg. part. 1905
Importo: € 6.250.000,00
A favore di ...Omissis...
Contro ...Omissis...
Capitale: € 2.500.000,00
Percentuale interessi: 5,065 %
Rogante: Notaio MOSCETTA PIERGIORGIO
Data: 02/05/2007
N° repertorio: 99707
N° raccolta: 10222
Gravante sui beni censiti al CF del Comune di Silvi al Fg 21 P.lla 1232 Sub 4, 5 6, 7, 8.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 01/07/2011
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 1863
Importo: € 8.200,00
A favore di ...Omissis...
Capitale: € 5.369,52
Rogante: Tribunale di Verona
Data: 06/07/2010
N° repertorio: 2811/10
Gravante sui Beni siti in Silvi censiti al CF Fg 21 P.lla 1232 Sub 5 6, 7, 8 e CT Fg 21 P.lle 1196,1203,1204,1209.
- **Ipoteca legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 05/02/2015
Reg. gen. 1719 - Reg. part. 171
Importo: € 77.685,64
A favore di SO.G.E.T. SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI
Contro ...Omissis...
Capitale: € 38.842,82
Percentuale interessi: 4,20 %
N° repertorio: 402105
Gravante sui Beni siti in Silvi censiti al CF Fg 21 P.lla 1232 Sub 9

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 02/07/2002
Registro generale n. 9982 Registro particolare n. 7051
Data 22/06/2002 Rep. 10616/2423

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 02/11/2002
Reg. gen. 16358 - Reg. part. 11473
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a TERAMO il 17/05/2007
Reg. gen. 9262 - Reg. part. 5943
- **ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE CON TRASFERIMENTO DI BENI**
Trascritto a TERAMO il 28/10/2010
Reg. gen. 17814 - Reg. part. 10224
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Teramo il 17/01/2012
Reg. gen. 879 - Reg. part. 723
A favore di ...Omissis...
Contro ...Omissis... e ...Omissis...
Inerente sui Beni siti in Silvi censiti al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 4,5 6, 7, 8 e CT Fg 21 P.Ille 1196,1203,1204,1209.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 03/08/2012
Reg. gen. 11468 - Reg. part. 8545
A favore di ...Omissis...
Contro ...Omissis...
Gravante sui Beni siti in Silvi censiti al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 7,8,9,10.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 05/11/2013
Reg. gen. 13683 - Reg. part. 10123
A favore di ...Omissis...
Contro ...Omissis...
Gravante sui Beni siti in Silvi censiti al CF Fg 21 P.Illa 1232 Sub 4,7,8,9,10 e CT Fg 21 P.Ille 1196,1203,1204,1209.

L. NORMATIVA URBANISTICA

In virtù del vigente PRG e relative NTA del Comune di Silvi, le aree come di seguito indicate risultano avere la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Fg 21 P.Ille 1196 e 1232 D1** - Zone produttive (zona ind.le esistente) normate dagli Artt. 64 e 65 delle NTA
Zone Stradali e Ferroviarie (Zone di Rispetto a viabilità Urbana extraurbana ed autostradale di previsione) normate dagli Artt. 39 e 40 delle NTA
Vincolo: Rispetto stradale e ferrovie
Vincolo derivante dal Piano Territoriale Provinciale - Area a rischio geologico ed idrogeologico.
Vincolo: Area a Rischio Idraulico D.L. 189/98 e L. 267/98 Delibera CRA n. 140/16 del 30/11/90.
- **Fg 21 P.Ille 1203, 1204 e 1209 D1** - Zone produttive (zona ind.le esistente) normate dagli Artt. 64 e 65 delle NTA
Vincolo derivante dal Piano Territoriale Provinciale - Area a rischio geologico ed idrogeologico.
Vincolo: Area a Rischio Idraulico D.L. 189/98 e L. 267/98 Delibera CRA n. 140/16 del 30/11/90

M. REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Fabbricato in esame risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Silvi.

- Concessione Edilizia n. 2190 del 09/11/1988
- Concessione Edilizia n. 4170 del 22/12/1994 Prot. 5832/94
- Variante n. 5039 del 24/09/1996 Prot. 36057/95
- Variante n. 096/2002/S del 25/03/2002
- D.I.A. Prot. 30770 del 11/10/2001
- Agibilità del 18/06/2002
- D.I.A. n. 401 Prot. 41921 del 29/11/2004
- Variante n. 732 Prot. 47924 del 15/12/2005
- Variante n. 904 Prot. 0029022 del 03/08/2006
- Agibilità 861/2007 del 27/04/2007.
- PdC n. 84/2010/N del 13/12/2010
- Denuncia Inizio Lavori del 13/12/2010
- Certificato di Agibilità n. 1117/2011 del 20/01/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di variazioni interne e dimensionali oltre ad una apertura al Piano Seminterrato che collega il locale Garage (Sub 8) con gli altri locali magazzino. Si rileva inoltre che alcuni accessi alle scalinate risultano tamponati con murature di cartongesso.

N. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata del bene in esame si è utilizzato il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, tale metodo si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare oppure quando non si sono verificati scambi di mercato di immobili simili a quello in esame dunque non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato a partire dal reddito presumibile del bene.

Nel prosieguo si utilizzerà il metodo della capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore "dividendo" tale reddito per il saggio di capitalizzazione.

In considerazione della vetustà, del tipo di finiture, dello stato di conservazione, degli interventi da effettuare per il pronto uso, degli interventi di ripristino dell'impiantistica, considerando altresì la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, la particolare destinazione d'uso dei locali e la loro conformazione si determinerà il saggio di capitalizzazione ed il presumibile reddito dell'immobile.

Il metodo della capitalizzazione diretta converte il reddito annuale nel valor di mercato di un immobile.

Il valore di mercato può essere calcolato moltiplicando il reddito lordo per il moltiplicatore GRM, che rappresenta l'inverso del saggio di capitalizzazione, riferito alle caratteristiche dell'immobile ed alla sue componenti considerato anche le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitativo e quantitative che ne influenzano il valore di mercato.

Preliminarmente viene determinato il più probabile reddito che l'immobile in esame può generare in virtù delle caratteristiche proprie e delle condizioni di mercato e della destinazione d'uso dei locali.

Per quanto dettagliatamente esposto nei paragrafi precedenti si può individuare:

Reddito Lordo: €/mese 15.000,00

Reddito Lordo: €/anno 180.000,00

Saggio di Capitalizzazione: 5,68 %

GRM: 1/saggio di capitalizzazione: 17,60

Per cui si ottiene:

$$V_{\text{Mercato}} = R_L \times \text{GRM} = 180.000 \text{ €/anno} \times 17,60 = 3.168.000 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti costi e spese per il ripristino impiantistico, per la ordinaria e straordinaria manutenzione, per gli interventi di sistemazione esterna ed interna e spese accessorie quantificabili in € 300.000,00.

Pertanto si ha:

$$V_{\text{Mercato, Corretto}} = 3.168.000 - 300.000 = 2.868.000 \text{ €}$$

Al solo fine indicativo e volendo attribuire un valore unitario €/mq in considerazione di quanto esposto precedentemente è possibile attribuire il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Commerciale Silvi (TE) - Via Nazionale Adriatica, 203	3861,51 mq	740,00 €/mq	€ 2.857.517,40	100,00	€ 2.857.517,40
				Totale lotto:	€ 2.857.517,40

Valore di stima in c.t.: € 2.860.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 2.290.000,00

Il **valore del bene in procedura** proposto per la vendita è determinabile in: **€ 2.290.000,00** in c.t. considerando un deprezzamento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati ivi compreso la situazione urbanistica dell'area di sedime e pertinenziale ed attualmente destinata a parcheggio oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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, li 28/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Reginelli Claudio

LOTTO UNICO

ELENCO ALLEGATI:

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato di Fatto, Scala 1:100

D. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli Edilizi
- Certificato Destinazione Urbanistica

E. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

APPENDICI:

- 1 - **SCHEMA RIASSUNTIVO – RIEPILOGO**
- 2 - **ELABORATO PERITALE VERSIONE PRIVACY**