TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Titolarità 3
- Confini 3
- Consistenza 3
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 4
- Precisazioni 4
- Stato conservativo 4
- Parti Comuni 4
- Stato di occupazione 4
- Formalità pregiudizievoli 5
- Normativa urbanistica 5
- Regolarità edilizia 5

Stima / Formazione lotti 6
Riepilogo bando d'asta 8
- **Lotto Unico** 8

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E. 9
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00** 9

Fallimenti e ASTE

INCARICO

All'udienza del 08/10/2023, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, 47

DESCRIZIONE

Si tratta di locale commerciale inserito all'interno di ampio complesso immobiliare residenziale posto in zona centrale del comune. Il bene si costituisce di ampio locale con servizi annessi posto al piano terra con relativa vetrina sul fronte.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, 47

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

ad nord ovest con il subalterno 4 a nordest a mezzo marciappiede (sub4) con lungomare Zara a sud est con subalterno 14 e a sud ovest con subalterno 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	189,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	195,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	195,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda alla documentazione catastale nell'allegato documentazione ipocatastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	848	15	1	C1	9	173	189 mq	8041,23 €	T	

PRECISAZIONI

Costituiscono parte del compemdio immobiliare oggetto di procedura i beni comuni non censibili riferiti all'impiantistica tecnica per i necessari servizi di approvvigionamento essenziali quali idrico elettrico nonche tutta quanto necessario per le autonomie funzionali dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile si insersisce all'interno di un più ampio complesso condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In sede di sopralluogo e inviti a comparire constatata l'assenza, l'amministratore dello stabile nella persona dell'Avv. Di Berardo Antonio disponendo di chiavi dell'unità immobiliare ha ritenuto opportuno aprire per poter ispezionare e fare le dovute verifiche. Si vedano i verbali di sopralluogo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignioramento**
  Trascritto a Teramo il 04/05/2023
  Reg. gen. 7490 - Reg. part. 5339
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto notarile Frazionamento in quota**
  Iscritto a Teramo il 09/10/2007
  Reg. gen. 18392 - Reg. part. 2662
  Note: si veda l'allegato documentazione ipocatastale

Si rimanda alle ispezioni ipotecarie all'allegato documentazione ipocatastale

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale: Zona B2.d - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.95 mq./mq.
Zona sottoposta a tutela dal piano paesistico regionale: Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'ultimo atto autorizzativo è riferibile alla D.I.A. 231/2007

Modestissime difformità di carattere edilizio sono stata rintracciate all'interno dell'unità commerciale, (box camerini). Sanabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, 47
  Si tratta di locale commerciale inserito all'interno di ampio complesso immobiliare residenziale posto in zona centrale del comune. Il bene si costituisce di ampio locale con servizi annessi posto al piano terra con relativa vetrina sul fronte.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 848, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 152.100,00
  Nella valutazione si è fatto riferimento ai più probabile dei valori di mercato riferibili a beni similari ed individuati attraverso le maggiori agenzie immobiliari e valori OMI ultima annualità disponibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Giulianova (TE) - Lungomare Zara, 47	195,00 mq	780,00 €/mq	€ 152.100,00	100,00%	€ 152.100,00
				Valore di stima:	€ 152.100,00

Valore di stima: € 152.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per regolarizzazioni	2100,00	€

Valore finale di stima: **€ 150.000,00**

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 06/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rasetti Demetrio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione ipocatastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - documentazione tecnica edilizia, agibilità, verbali sopralluoghi, visure camerali

Fallimenti e ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Zara, 47
  Si tratta di locale commerciale inserito all'interno di ampio complesso immobiliare residenziale posto in zona centrale del comune. Il bene si costituisce di ampio locale con servizi annessi posto al piano terra con relativa vetrina sul fronte.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 848, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale: Zona B2.d - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente luf=0.95 mq./mq. Zona sottoposta a tutela dal piano paesistico regionale: Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario.

Prezzo base d'asta: **€ 150.000,00**

Fallimenti e ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Lungomare Zara, 47		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 848, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	195,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Si tratta di locale commerciale inserito all'interno di ampio complesso immobiliare residenziale posto in zona centrale del comune. Il bene si costituisce di ampio locale con servizi annessi posto al piano terra con relativa vetrina sul fronte.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Fallimenti e ASTE