

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2013

promossa da

.....

contro

.....

cui è riunita l'esecuzione immobiliare n. 118/2014

promossa da

.....

* * *

Giudice dell'Esecuzione : DOTT.

Tecnico estimatore: ARCH. RENATO DI PIETRO

* * *

Oggetto: Descrizione e stima di un complesso turistico sportivo con area di pertinenza ed aree adiacenti ubicato in Sant'Omero (Te) via Metella Nuova. (piena proprietà)

Lo scrivente, Di Pietro architetto Renato, con studio in Roseto degli Abruzzi, via Thaulero n. 25, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 22, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 20/11/2013, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio; successivamente con provvedimento in data 20/05/2014 ha incaricato il sottoscritto C.T.U. di depositare nuova perizia nella quale si preveda la possibilità di più lotti vendibili autonomamente e con successivo provvedimento in data 16/09/2014 ha disposto la riunione alla presente procedura della procedura esecutiva n. 118/2014.

In merito alla richiesta di individuare più lotti vendibili singolarmente, il sottoscritto ha costituito due lotti, scindendo il complesso edificato con area di pertinenza dalle altre aree adiacenti utilizzabili autonomamente. L'ipotesi di divisione della parte edificata in più lotti di vendita è stata esclusa a seguito delle seguenti principali considerazioni: centralità degli impianti che si diramano per tutti gli ambienti dei vari piani; distribuzione architettonica delle varie destinazioni d'uso; localizzazione della hall di ingresso che disimpegna sui diversi ambienti dei due piani; area di pertinenza che da accesso al ristorante al piano primo. Eventuali interventi di divisione, per quanto possibili, risulterebbero notevolmente onerosi riducendo il valore delle unità immobiliari generate e le servitù che verrebbero a crearsi ne ridurrebbero il grado di commerciabilità.

Espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE :

A) Premesso.....	pag. 03
B) Dati di pignoramento.....	pag. 03
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima.....	pag. 06
D) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d1) pertinenza.....	pag. 09
d2) provenienza.....	pag. 10
d3) dati catastali.....	pag. 11
d4) confini.....	pag. 12
d5) situazione edilizia e urbanistica.....	pag. 12
E) Atti pregiudizievoli:	pag. 15

F)	Descrizione dei beni, configurazione e stato manutentivo degli stessi.....	pag. 19
G)	Conformità impianti	pag. 23
H)	Prestazione energetica	pag. 23
I)	Misurazione.....	pag. 23
L)	Metodo di stima adottato.....	pag. 24
M)	Analisi delle caratteristiche:(estrinseche ed intrinseche).....	pag. 25
N)	Valore attribuibile ai beni.....	pag. 26
O)	Proposta di vendita.....	pag. 28
P)	Regime fiscale.....	pag. 28
Q)	Gestione.....	pag. 28
R)	Riepilogo finale.....	pag. 29

A) **PREMESSO**

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico-estimativo.

B) **DATI DI PIGNORAMENTO**

Primo pignoramento (.....)

- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano T-S1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 554 sub 2, Categoria

- D/6, Rendita Euro 11.890,00 – intestazione con sede in Sant’Omero – cod. fisc. proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano 1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 554 sub 3, Categoria D/8, Rendita Euro 4.958,00 – intestazione con sede in Sant’Omero – cod. fisc. proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano 1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 554 **sub 4**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 64 mq., Rendita Euro 76,02 – intestazione con sede in Sant’Omero – cod. fisc. proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano 1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 554 sub 5, Categoria D/6, Rendita Euro 7.452,00 – intestazione con sede in Sant’Omero – cod. fisc. proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano 1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 554 sub 6, Categoria Lastrico Solare – intestazione con sede in Sant’Omero – cod. fisc. proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano T, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 551, Categoria area urbana – intestazione con sede in Sant’Omero – cod. fisc. proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c. piano T, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 552, Categoria area urbana

- intestazione, con sede in Sant’Omero – cod. fisc.
proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c.
piano 1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 553, Categoria area urbana –
intestazione, con sede in Sant’Omero – cod. fisc.
proprietà per 1000/1000;
- N. 1 Unità immobiliare sita nel Comune di Sant’Omero (Te) alla via Metella Nuova s.n.c.
piano 1, distinta in Catasto dei fabbricati al foglio 8 particella 554, sub 9 Categoria D/6 –
Rendita Euro 576,00 - intestazione, con sede in Sant’Omero – cod.
fisc. proprietà per 1000/1000, giusta variazione presentata Ufficio
Provinciale di Teramo in data 14/03/2013 al n. 2682 – prot. n. TE0027094.

**N.B. nella descrittiva dell’atto di pignoramento è erroneamente presente il subalterno 4
che, già soppresso, ha originato il subalterno 9.**

Secondo pignoramento (.....)

Esecuzione forzata per espropriazione dei seguenti beni immobili di proprietà della
società “.....” per i diritti e le quote di sua appartenenza pari a 1/1 e
precisamente:

Terreno di mq. 3.425 con sovrastanti strutture a destinazione sportiva e commerciale ed
aree urbane per complessivi mq. 10.445 il tutto riportato al catasto fabbricati di detto
comune al foglio 8 particella 554 sub 2, via Metella Nuova snc, piano T, categ. D/6, r.c. €. 11.890,00 (piscina con annessi spogliatoi, locali vari e di servizio), particella 554 sub. 3,
via Metella Nuova, piano 1, categ. D/8, r.c. €. 4.958,00 (locale commerciale), particella
554 sub. 5, via Metella Nuova snc, piano T, categ. D/6, r.c. €. 7.452,00 (palestra con
annessi spogliatoi e locali vari e di servizio), particella 554, sub. 6, via Metella Nuova,
piano 1, lastrico solare di mq. 82, particella 554 sub 9, via Metella Nuova, piano 1,

categ. D/6, r.c. €. 810,00 (locale per esercizi sportivi), particella 551, via Metella Nuova, piano T, area urbana di mq. 5.833, particella 552, via Metella Nuova, piano T, area urbana di mq. 4.051, particella 553, via Metella Nuova, piano T, area urbana di mq. 561 ed al catasto terreni al foglio 8, particella 554 di are 34.25, particella 551 di are 58.33, particella 552 di are 40.51, e particella 553 di are 5.61; sono compresi nella struttura a destinazione sportiva e commerciale i beni comuni non censibili particelle 554 sub.1, sub. 7 e sub. 8; il tutto confinante nell'insieme con proprietà Comune di Sant'Omero, proprietà, proprietà, salvo altri o variati.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2 – diritti di piena proprietà

catasto dei terreni: foglio 8 particelle 551 e 552

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto (particelle 551 e 552) avente una superficie catastale di complessivi mq. 9.884,00 è ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), via Metella Nuova; si tratta di una zona periferica rispetto al nucleo abitato centrale del Comune di Sant'Omero. Il terreno è posto in prossimità della strada Provinciale S.P. n. 259 che si collega, alla strada statale S.S. n. 16 (Nazionale Adriatica). La zona è dotata, di opere di urbanizzazione primaria ed è posta nelle vicinanze della frazione di Garrufo di Sant'Omero, nucleo urbano dotato di tutte le opere di urbanizzazione secondaria e servizi. L'area è posta a confine con l'immobile di cui al Lotto n.1 ed a monte di esso; non esiste recinzione e pertanto il confine delle particelle facenti parte del presente lotto rispetto alle aree di pertinenza del lotto n. 1 non sono materializzate; l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese la recinzione in contraddittorio con il proprietario del lotto N. 1. Immobile libero al decreto di trasferimento. Il terreno si presenta di forma asimmetrica ed è posto in leggera pendenza.

Il terreno è attualmente incolto e gode di accesso diretto attraverso la proprietà del Comune di Sant'Omero. Nelle vicinanze vi è possibilità di sosta. Il terreno, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 5/2014 del 30/01/2014.

Il terreno distinto al foglio **08 con il mappale 551** ricade per gran parte in "Attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi" (art. 73 n.t.a.) e, per la restante parte in "Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni (art. 79 n.t.a.), il terreno distinto al foglio **08 con il mappale 552** ricade per una piccola parte in "Zona agricola di valore ambientale e di salvaguardia" (art. 62 n.t.a.), per la maggior parte in "Attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi" (art. 73 n.t.a.) e, per la restante parte in "Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni (art. 79 n.t.a.).

Secondo quanto riscontrato nel provvedimento concessorio relativo all'edificato di cui al lotto n. 1 risulta per il presente lotto totale potenzialità edificatoria per attrezzature ed impianti sportivi e una residua potenzialità edificatoria per opere complementari e di supporto.

Vincoli specifici: L'edificabilità non è soggetta a strumenti attuativi preventivi.

Gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati a:

..... con sede in

c.f.: (proprietà per 1000/1000)

N.B.: Esiste, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'

d1) Pertinenza: (per tutti i lotti)

Gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati a:

..... con sede in

c.f.: (proprietà per 1000/1000)

N.B.: Esiste, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

d3) **Dati catastali**

l

l

c



LOTTO N. 2

Il compendio immobiliare (terreni) è censito catastalmente con i seguenti identificativi:

catasto dei terreni:

foglio 8 particelle 551, 552.

Gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati a:

..... con sede in

c.f.:(proprietà per 1000/1000)



N.B.: Esiste, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.



LOTTO N.2

L'immobile confina, mediante aree di pertinenza, con, Comune di Sant'Omero a più lati,, (lotto n. 1) a più lati salvo altri e/o variati.

d5) Situazione edilizia e urbanistica

Dalla documentazione raccolta ed informazioni assunte presso il Comune di Sant'Omero (Te) risulta quanto segue:



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 05/2014 del 30/01/2014 rilasciato dal Comune di Sant'Omero ed allegato alla presente relazione, per l'area in oggetto distinta in catasto al foglio 4 particelle 551, 552, risulta quanto segue:

Con riferimento alla normativa del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 105 del 28/07/1999:

Destinazione:

il terreno distinto al foglio **08 con il mappale 551** ricade per gran parte in "Attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi" (art. 73 n.t.a.) e, per la restante parte in "Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni (art. 79 n.t.a.),

il terreno distinto al foglio 08 con il mappale 552 ricade per una piccola parte in “Zona agricola di valore ambientale e di salvaguardia” (art. 62 n.t.a.), per la maggior parte in “Attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi” (art. 73 n.t.a.) e, per la restante parte in “Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni (art. 79 n.t.a.), parte e, per la restante parte in “Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni (art. 79 n.t.a.),
Vincoli specifici: L’edificabilità non è soggetta a strumenti attuativi preventivi.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dati catastali: (per tutti i lotti)

Il compendio immobiliare (lotto N.1 e lotto N. 2) è censito catastalmente con i seguenti identificativi:

catasto dei terreni:

foglio 8 particelle 551, 552, 553 554 (ex particelle 339 e 410)

catasto dei fabbricati:

foglio 8 particella 554 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 (i subalterni 1, 7, e 8 sono beni comuni non censibili b.c.n.c.).

N.B.: particella 554 sub 2 (ex 339 sub 2)

particella 554 sub 3 (ex 339 sub 9 , ex 339 sub 3 e 4)

particella 554 sub 5 ex 339 sub 11 ex 339 sub 1, 5, 7)

particella 554 sub 6 (ex 339 sub 12, ex 339 sub 1, 5, 7)

particella 554 sub 9 (ex 554 sub 4, ex 339 sub 10, ex 339 sub 3 e 4)

Gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati a:

..... con sede in

c.f.: (proprietà per 1000/1000)

N.B.: Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

Gravami: (per tutti i lotti)

I beni sopra descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di
con sede in Sant'Omero, c.f.:(proprietà per 1/1) a partire dal ventennio ed a tutto il
08/10/2014 non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di
sorta, ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche indicate:

- Trascrizione n. del .././....., convenzione edilizia in favore del Comune di Sant'Omero
contro ed a carico delle particelle 411, 412, 410, 339.
- Iscrizione n.del .././....., ipoteca volontaria di €a garanzia di €
....., in favore della
e contro e gravante sulle particelle 339 sub 1, 2, 5, 9, 10 ed annotata
di restrizione con la formalità n.del .././.... con la liberazione delle particelle 553, 551,
552, 554 sub 3, 4, 7.
- Iscrizione n. del .././.... a rettifica dell'iscrizione n. del .././.... Ipoteca volontaria
di € a garanzia di € in favore della
..... e contro e gravante
sulle particelle 339 sub 1, 2, 5, 9, 10.
- Iscrizione n.del .././....., ipoteca giudiziale di € a garanzia di €in
favore di nato ad il .././.... e contro e gravante
sulle particelle 554 sub 2, 3, 8, 5, 6 e 551, 552, 553.
- Trascrizione n. del .././....., Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale di Teramo
del .././.... rep. in favore di ad il .././.... e contro
..... e gravante sulle particelle 554 sub 2, 3, 4, 5, 6 e 551, 552, 553.
- Iscrizione n. del .././....., Ipoteca Giudiziale di € a garanzia di € in
favore di nata adil .././.... contro e gravante
sulle particelle 554 sub 2, 3, 8, 5, 6 e 551, 552, 553.

- Iscrizione n. del .././..... Ipoteca Giudiziale di € a garanzia di € in favore di nato a il .././.... contro e gravante sulle particelle 551, 552, 553, 554 sub 2, 3, 4, 5, 6 e sulle relative aree.
- Iscrizione n. del .././....., Ipoteca Legale di € a garanzia di € in favore della, contro e gravante sulla particella 554 sub 2.
- Iscrizione n. 4033 del 13/10/2009, Ipoteca Giudiziale di € a garanzia di € in favore di nata a il .././.... contro e gravante sulle particelle 551, 552, 553, 554 sub 2, 3, 4, 5, 6 e sulle relative aree.
- Iscrizione n. del .././....., Ipoteca Volontaria di € a garanzia di € in favore
.....
contro e gravante sulle particelle 554 sub 2, 3, 4, 5, 6 e 551, 552, 553 e sulle relative aree.
- Trascrizione n.del .././....., Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Teramo del .././.... in favore della, contro e gravante sulle particelle 554 sub 2, 3, 4, 5, 6 e 551, 552, 553.
- Trascrizione n.del .././....., Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Teramo del .././.... rep. in favore di contro e gravante sulle particelle 551, 552, 553, 554 sub 2, 3, 9, 5, 6 e sulle relative aree.

- Iscrizione n. ... del .././....., Ipoteca Giudiziale di € a garanzia di € in favore di contro e gravante sulle particelle 551, 552, 553, 554 sub 2, 3, 9, 5, 6 e sulle relative aree
- Trascrizione n. del .././....., Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Teramo del .././.....rep. in favore di contro e gravante sulle particelle 554 sub 2, 3, 5, 6, 9 e 551, 552, 553.
- Trascrizione n. del .././....., verbale di pignoramento immobili in favore della contro e gravante su tutta la consistenza immobiliare.

F) DESCRIZIONE DEI BENI:

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO N. 2

L'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto (particelle 551 e 552) avente una superficie catastale di complessivi mq. 9.884,00 è ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), via Metella Nuova; si tratta di una zona periferica rispetto al nucleo abitato centrale del Comune di Sant'Omero. Il terreno è posto in prossimità della strada Provinciale S.P. n. 259 che si collega, alla strada statale S.S. n. 16 (Nazionale Adriatica). La zona è dotata, di opere di urbanizzazione primaria ed è posta nelle vicinanze della frazione di Garrufo di Sant'Omero, nucleo urbano dotato di tutte le opere di urbanizzazione secondaria e servizi. L'area è posta a confine con l'immobile di cui al Lotto n.1 ed a monte di esso; non esiste recinzione e pertanto il confine delle particelle facenti parte del presente lotto rispetto alle aree di pertinenza del lotto n. 1 non sono materializzate; l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese la recinzione in contraddittorio con il proprietario del lotto N. 1.

Il terreno si presenta di forma asimmetrica ed è posto in leggera pendenza. Il terreno è attualmente incolto e gode di accesso diretto attraverso la proprietà del Comune di Sant'Omero. Nelle vicinanze vi è possibilità di sosta. Il terreno, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 5/2014 del 30/01/2014.

Il compendio immobiliare comprensivo è censito catastalmente con i seguenti identificativi:
catasto dei terreni:

foglio 8 particelle 551, 552.

Vincoli specifici: L'edificabilità non è soggetta a strumenti attuativi preventivi.

Gli immobili sopra descritti risultano catastalmente intestati a:

..... con sede in

c.f.: (proprietà per 1000/1000)

N.B.: Esiste, corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale.

G) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI



LOTTO N. 2

Trattasi di terreni.

H) PRESTAZIONE ENERGETICA



LOTTO N. 2

Trattasi di terreni.

I) MISURAZIONE



LOTTO N. 2

I due terreni facenti parte del presente lotto sono distinti in catasto dei terreni con i seguenti identificativi:

foglio 8 particella 551MQ. 5.833,00

foglio 8 particella 552MQ. 4.051,00

Superficie catastale complessiva.....MQ. 9.884,00

L) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame

tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, le servitù ove esistenti e la consistenza superficiale dei beni. Per i terreni, oltre agli aspetti sopra descritti, è stata considerata la destinazione urbanistica, la potenzialità edificatoria, le caratteristiche fisiche nonché la geometria.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2

m1) Estrinseche:

Ambiente economico sociale: buono.

Il terreno è ubicato nel Comune di Sant'Omero (Te), via Metella Nuova; si tratta di una zona periferica rispetto al nucleo abitato centrale del Comune di Sant'Omero. L'edificio è posto in prossimità della strada Provinciale S.P. n. 259 che si collega, alla strada statale S.S. n. 16 (Nazionale Adriatica). La zona è dotata, di opere di urbanizzazione primaria ed è posta nelle vicinanze della frazione di Garrufo di Sant'Omero, nucleo urbano dotato di tutte le opere di urbanizzazione secondaria e servizi.

Collegamenti stradali: la zona è collegata da strade pubbliche.

Condizioni climatiche: buone.

Servizi a rete: la zona è dotata di servizi a rete.

m2) Intrinseche:

Accessibilità: buona e vi è possibilità di sosta.

Funzionalità: buona.

Stato di manutenzione: incolto.

Esposizione: buona.

Salubrità: buona.

Panoramicità: gode di una discreta panoramicità.

Disponibilità: libero al decreto di trasferimento.

N) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Attualmente il

valore al metro quadrato commerciale di immobili , con caratteristiche simili, in questa zona del Comune di Sant’Omero (TE) è il seguente:

Piano terra (piscina).....	€/mq. 1.200,00
Piano terra (palestre).....	€/mq. 1.000,00
Piano terra (hall ingresso, ambulatorio parrucchiere, spogliatoi e servizi).....	€/mq. 1000,00
Piano terra-seminterrato (centrale termica, idrica, locale filtri, vasche di compenso, sala clorazione e dosaggi, deposito prodotti)	€/mq. 500,00
Piano primo (ristorante, cucine e servizi).....	€/mq. 1.000,00
Piano primo (centro estetico).....	€/mq. 1.000,00
Piano primo (portico e balcone).....	€/mq. 500,00
Soppalco al piano primo.....	€/mq. 500,00
Aree di terreno edificabili	€/mq. 100,00

LOTTO N. 2 diritti pari a 1/1 P.P.

Terreno edificabile (foglio 8 particelle 551 e 552)	€ 988.400,00
---	--------------

Tenuto conto degli aspetti precedentemente descritti, dell'impossibilità di escludere vizi occulti, considerando un abbattimento del 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, il prezzo proposto per la vendita è di

€ 690.000,00 (EURO seicentonovantamila/00).

O) PROPOSTA DI VENDITA

- n. 2 lotti.



P) REGIME FISCALE

- I beni sono soggetti ad I.V.A.

Q) GESTIONE

LOTTO N. 1



~~locazione:~~

- ~~Contratto di locazione commerciale stipulato in data 20/05/2011 registrato il 23/05/2011 al n. serie~~

~~Il contratto ha durata di anni 6 (sei) con facoltà del "conduttore" di recedere anticipatamente comunicandolo alla proprietà "locatore" con un preavviso minimo di mesi sei. Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni qualora il "conduttore" non inviti di fatto sei mesi prima della scadenza. I loci di interesse della locazione sono: il locale ad uso ristorante (foglio 8 particella 554 sub 2 piano primo), il locale ad uso bar (foglio 8 particella 554 sub 5 piano terra). Il prezzo della locazione è stabilito in € (.....) annui da pagarsi secondo le modalità riportate in contratto (allegato in copia all presente c.t.u.).~~

- ~~Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/03/2007 registrato il 01/03/2007 al n. serie~~

~~Il contratto ha durata di anni 6 (sei) con facoltà del "conduttore" di recedere anticipatamente a partire dalla seconda annualità. I locali interessati dalla locazione sono quelli indicati nella planimetria allegata al contratto di locazione per lo svolgimento della sola attività di ambulatorio medico/paramedico. Il prezzo della locazione è stabilito in €~~



[REDACTED]
[REDACTED] N.B. il contratto è andato e non risulta rinnovato



[REDACTED] Non esiste amministratore di condominio

N.B. Gli organi della procedura si sono attivati mediante procedura di stratto per la liberazione dell'immobile per mecosita la cui prima udienza fissata per il giorno 16

ottobre 2014 e successivamente il 20 ottobre 2014

LOTTO N. 2

I terreni sono ineditati. Non esiste recinzione e pertanto il confine delle particelle facenti parte del presente lotto rispetto alle aree di pertinenza del lotto n. 1 non sono materializzate e pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese la recinzione in contraddittorio con il proprietario del lotto N. 1.

Immobile libero al decreto di trasferimento.



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.2

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 05/2014 del 30/01/2014 rilasciato dal Comune di Sant'Omero ed allegato alla presente relazione, per l'area in oggetto distinta in catasto al foglio 4 particelle 551, 552, risulta quanto segue:

~~OMISSIS~~

N.B.

.....

N.B.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2

I terreni sono inedificati. Non esiste recinzione e pertanto il confine delle particelle facenti parte del presente lotto rispetto alle aree di pertinenza del lotto n. 1 non sono materializzate e pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese la recinzione in contraddittorio con il proprietario del lotto N. 1.

Immobile libero al decreto di trasferimento.

Valore attribuibile ai beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

)
zi
ro

LOTTO N. 2 diritti pari a 1/1 P.P.

Terreno edificabile (foglio 8 particelle 551 e 552)€ 988.400,00

Tenuto conto degli aspetti precedentemente descritti, dell'impossibilità di escludere vizi occulti, considerando un abbattimento del 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, il prezzo proposto per la vendita è di

€ 690.000,00 (EURO seicentonovantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regime fiscale (per tutti i lotti)

I beni sono soggetti ad I.V.A.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Roseto degli Abruzzi.....

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Renato Di Pietro

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2013
promossa da



.....

contro

.....

cui è riunita l'esecuzione immobiliare n. 118/2014
promossa da

.....

* * *



Giudice dell'Esecuzione

Tecnico estimatore: ARCH. RENATO DI PIETRO



Lotto 02.....€ 690.000,00

Bene immobile (appezzamento di terreno edificabile) ubicato nel comune di Sant'Omero (Te), in prossimità della frazione Garrufo distinto in catasto terreni al foglio 8 particelle 551 e 552.

L'area è posta a confine con l'immobile di cui al Lotto n.1 ed a monte di esso; non esiste recinzione e pertanto il confine delle particelle facenti parte del presente lotto rispetto alle aree di pertinenza del lotto n. 1 non sono materializzate; l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese la recinzione in contraddittorio con il proprietario del lotto N. 1. Il terreno si presenta di forma asimmetrica ed è posto in leggera pendenza. Il terreno è attualmente incolto e gode di accesso diretto attraverso la proprietà del Comune di Sant'Omero.

