

LOTTO 2

N. 1 negozio e magazzino nel Comune di Pescara - Viale De Amicis n.46
(quota di proprietà 100%)

➤ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Negozio e magazzino in un contesto condominiale, sito in Comune di Pescara - Viale De Amicis n.46

Catasto fabbricati:Quota e tipologia del diritto

Proprietario in quota al 100% in regime di separazione dei beni

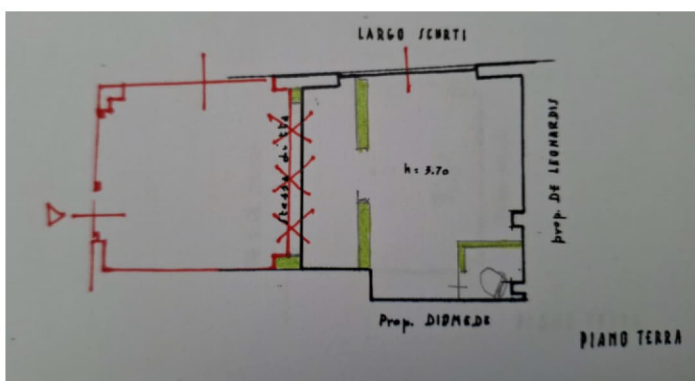
Identificato al catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
15	136	12	C/2	8	31 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 480,31	PIAZZA MICHELE MUZII Piano T
15	136	13	C/1	9	20 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 440,28	VIALE EDMONDO DE AMICIS Piano T

Coerenze in corpo ed in contorno: Via De Amicis, Piazza Michele Muzii, altra u.i. ai mappali 137 e 138 Via Cesare Battisti ed ancora Via De Amicis.

L'accesso all'immobile (negozio) avviene dal civico n.46 di viale Edmondo De Amicis

Si precisa che trattasi di unico immobile collegato internamente



Schema stato di fatto



Vista esterne

➤ STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Detenzione dei beni

L'immobile è occupato da terzi con regolare contratto di affitto rinnovato nel 2024.

Copia del contratto è allegato in calce alla presente.

➤ **PROVENIENZA****Atti di provenienza.**

Atto di divisione del 17.05.2010, notaio Barbara Amicarelli – raccolta 10987 – repertorio 30862 registrato a Pescara il 18/05/2010 ai nn. 673215.

Copia dell'atto si allega in calce alla presente.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Asti per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 19/05/2010 ai nn. 8559/1998 con atto a rogito del dott. Amicarelli Barbara in data 17/05/2010 ai nn. Di rep. 30863/10988.



concessione a garanzia di finanziamento per un totale di Euro 400.000,00 di cui Euro 380.000,00 di capitale per una durata di anni non stabilita

gravante sui seguenti immobili:

- Pescara, Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6).
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 e Via Luigi Menna terreni identificati al foglio 4 mappali 135/306/133/302, foglio 3 mappali 655/656/657, foglio 1 mappali 229/164/255/390, foglio 7 mappale 95 (per le rispettive quote di proprietà intestate al sig. Farchione)

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, iscritta in data 30/08/2018 ai nn. 11531/1684 con atto dell'Agenzia delle Entrate con sede a Roma in data 30/08/2018 ai nn. Di rep. 1193/8318. A favore di **Agenzia delle Entrate** (C.F. 13756881002)



concessione a garanzia di mutuo per un totale di Euro 852.050,34 di cui Euro 426.025,17 di capitale per una durata di anni non indicata.

gravante sui seguenti immobili:

- Città sant'Angelo (FE), via Colle di Moro immobili identificati al foglio 15 mappale 227 sub. 1 (C/6), sub. 3 (A/7), sub. 4 (A/7), sub. 5 (A/7), oltre terreni al foglio 15 mappale 111/115/276/365/387/389/561
- Tocca da Casauria (PE) contrada Fonte Castello immobili identificati al foglio 7 mappale 1889 (A/3) e terreni al foglio 1 mappali 229, al foglio 3 mappali 655/657
- Pescara, Via Brunelleschi immobili identificati al foglio 8 mappale 131 sub. 17/16/15/14 (C/6) oltre in Via De Amicis immobili identificati al foglio 15 mappale 136 sub. 13 (C/1), sub. 12 (C/2)

- Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, trascritta in data 26/10/2023 ai nn. 16148/11441 con atto del Tribunale di Milano in data 06/12/2022 ai nn. di rep. 326/2022.



Gravante sulla totalità degli immobili di sua proprietà

➤ DESCRIZIONE

Trattasi di un negozio e di un magazzino in un contesto condominiale, l'edificio risale alla fine degli anni '60', con tipologia strutturale tradizionale in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele e fondazioni continue in c.a., le facciate sono rivestite fino all'imposta del primo piano in marmo e la restante intonacata al civile e tinteggiata, le pareti perimetrali sono in mattoni forati a cassa vuota con interposta camera d'aria.

Scale in c.a. gettato in opera, condizioni discrete.

L'immobile, come precedentemente indicato è stato fuso con la rimozione di tavolato di separazione delle due unità creando, di fatto, un unico negozio con retro e piccolo wc non a norma.

➤ VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE.

Conformità edilizia.

L'immobile fa parte di un condominio, risulta essere stato edificato nel 1957, pertanto ante '67 e successivamente non sono state apportate modifiche.

Secondo quanto indicato nell'atto di divisione del 17.05.2010, notaio Barbara Amicarelli – raccolta 10987 – repertorio 30862 – tali immobili sono stati costruiti ante '67 e non sono soggetti alle previsioni di sanatoria di cui alla legge 47/1985.

Si segnala che gli immobili sono stati fusi tra loro creando un negozio con rivendita di maggior superficie e un retro negozio con un piccolo wc privo di requisiti igienico-sanitari.

Al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario procedere con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere di adeguamento del bagno (locale wc).

I costi, stimati per tale attività, potrebbero essere i seguenti:

Opere di adeguamento igienico-sanitario	€ 4.500,00
Pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Aggiornamento catastale	€ 500,00
Totale stimato	€ 7.500,00

➤ CONSISTENZA.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico di massima effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	----------------------------------	--------	---------------------------

Intero compendio				
Fg. 15, mapp. 136, sub. 12				
Magazzino	sup lorda di pavimento	31,00	1.00	31,00
		31,00 mq		31,00 mq
Fg. 15, mapp. 136, sub. 13				
Negozi	sup lorda di pavimento	23,00	1.00	23,00
		23,00 mq		23,00 mq

La superficie indicata è puramente indicativa, l'immobile viene venduto a corpo.

➤ STIMA

Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

La valutazione ha già tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/-%20TRA%20LUNGOMARE,%20VIA%20BERARDINUCCI,%20STAZ.%20FERROVIARIA%20E%20VIA%20BALILLA,%20ESCLUSIVA%20ZONA%20B2

Codice zona: B1

Microzona: 0

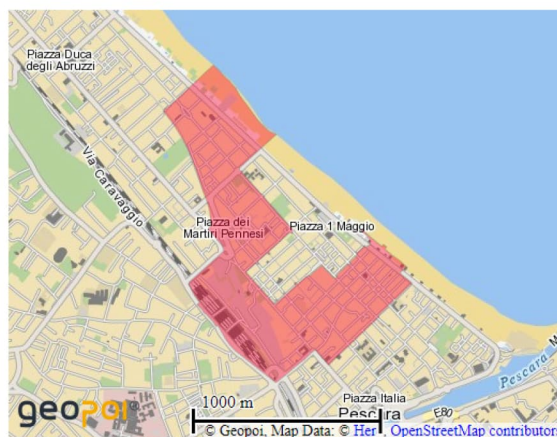
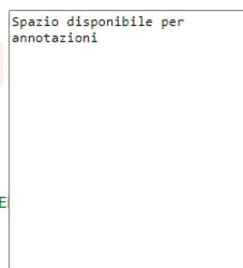
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	930	1850	L	5,1	10	L
Negozi	Normale	1600	3200	L	9,5	18,9	L
Negozi	Ottimo	2650	5300	L	16	32	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Destinazione	Parametro	€/mq.	Valore
--------------	-----------	-------	--------

Intero compendio			
Fg. 15, mapp. 136, sub. 12			
Magazzino	31,00 mq	800,00 €	24.800,00 €
Fg. 15, mapp. 136, sub. 13			
Negozio	23,00 mq	1.600,00 €	36.800,00 €
TOTALE COMPENDIO			61.600,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 9.240,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 2

.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (€ 52.360,00)

Per arrotondamento: € 52.000,00

Decurtazione del 20% in quanto occupato con titolo :

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ 41.800,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Milano - 27/09/2024

Il tecnico incaricato
arch. Paolo Delfino

B. ALLEGATI

1. Visure e schede catastali
2. Documentazione ipo-catastale
3. Contratto di locazione
4. Atto di provenienza
5. Rilievo fotografico