

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giuliani Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare **106/2020** del R.G.E.

promossa da

***Bancapulia S.p.A.***

*Codice fiscale: 00148520711*

*San Severo (FG)*

contro

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*Nato a \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\*\*\**

*Nata a \*\*\*\*\**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2020 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	11

## INCARICO

---

In data 27/11/2020, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrognò, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 3290512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2020 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) - Via Pagliacetti

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale (già adibito a ristorante) sito in Giulianova Paese, facente parte di fabbricato sito tra Via Pagliacetti, Via Ciafardoni e Corso Garibaldi.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Via Pagliacetti

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Il locale confina con Via Pagliaccetti, proprietà Tercas SpA e Via Ciafardoni salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	175,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	3,05 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	237	14	2	C1	7	185	189 mq	2856,78 €	T-1	238 sub13 e 239 sub7

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Il locale è diviso in più ambienti, già adibito a ristorante con annessa cucina, ripostiglio, tre bagni, ingresso e disimpegno oltre a locale tecnico posto a livello stradale, della superficie catastale di mq. 200,00 circa. L'accesso è posto su Via Pagliaccetti n. 10 e n. 12.

## STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in discreto stato di conservazione.

Si notano soltanto delle leggere tracce di umidità dovute probabilmente al mancato utilizzo del locale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche dei locali sono riscontrabili nell'allegata documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il locale è libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1998 al 20/01/2000	***** ***** - S.R.L. con sede in ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Albini	20/01/2000	101254	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di teramo	04/02/2000		1059
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/2005 al 30/01/2023	***** nata a ***** ***** (1) Proprietà per 1/2 ***** nato a ***** ***** (1) Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Cassano	25/01/2005	126021	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	08/02/2005	1979	1223
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

L'immobile è pervenuto con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito dalla società \*\*\*\*\* a rogito Notaio Lorenzo Cassano di San Severo (FG) in data 25/01/2005 Rep. 126021, trascritto a Teramo in data 08/02/2005 al n. 1223 di formalità. La trascrizione è stata oggetto di rettifica in data 24/02/2005 al n. 1803 per in quanto i dati anagrafici della Signora \*\*\*\*\* erano errati, precisando che la Signora \*\*\*\*\* risulta nata in \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il **15/02/2005**  
Reg. gen. 2435 - Reg. part. **441**  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di Bancapulia S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 3,575 %  
Rogante: Lorenzo Cassano  
Data: 25/01/2005  
N° repertorio: 126022  
N° raccolta: 29428

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il **25/08/2020**  
Reg. gen. 10107 - Reg. part. **7120**  
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il locale è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Variante in corso d'opera della Concessione edilizia n. 10480 del 14/01/2000 Denuncia di inizio attività del 08/11/2000 e successive integrazioni;

Concessione Edilizia del 29\_07\_2003:

Permesso di costruire n. 9955/03 del 19/01/2004;

Permesso di costruire 40/2004 Variante alla Concessione Edilizia n. 10480 del 14/01/2000;

Pratica edilizia n. 84 del 25/05/2004 - permesso di costruire n. 8454/04 del 10/03/2004;

autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata in data 11/06/2004 prot n. 59.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte sembra che non vi siano vincoli condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Via Pagliacetti  
Locale commerciale (già adibito a ristorante) sito in Giulianova Paese, facente parte di fabbricato sito tra Via Pagliacetti, Via Ciafardoni e Corso Garibaldi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 237, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 238 sub13 e 239 sub7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 190.000,00  
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico .  
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo con beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale e, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso le quotazioni immobiliari (OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Giulianova (TE) - Via Pagliacetti	200,00 mq	950,00 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 190.000,00 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 oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Pertanto, si ottiene: Valore di stima: € 190.000,00 Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € **152.000,00** (Euro centocinquantaduemila/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.

Allegati:

- 1 - vista con Google Maps
- 2 - documentazione catastale (mappa, visure e planimetrie locale commerciale)
- 3 - documentazione ipotecaria (visure, iscrizione e trascrizioni)
- 4 - documentazione comunale
- 5 - documentazione fotografica

Teramo, li 30/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giuliani Gianfranco



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Via Pagliacetti  
Locale commerciale (già adibito a ristorante) sito in Giulianova Paese, facente parte di fabbricato sito tra Via Pagliacetti, Via Ciafardoni e Corso Garibaldi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 237, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 238 sub 13 e 239 sub 7.

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2020 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Pagliaccetti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 237, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 238 sub13 e 239 sub7	<b>Superficie</b>	200,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si presenta in discreto stato di conservazione. Si notano soltanto delle leggere tracce di umidità dovute probabilmente al mancato utilizzo del locale.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale (già adibito a ristorante) sito in Giulianova Paese, facente parte di fabbricato sito tra Via Pagliaccetti, Via Ciafardoni e Corso Garibaldi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente il locale è libero da persone e cose.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il **15/02/2005**  
Reg. gen. 2435 - Reg. part. **441**  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di Bancapulia S.p.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 3,575 %  
Rogante: Lorenzo Cassano  
Data: 25/01/2005  
N° repertorio: 126022  
N° raccolta: 29428

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il **25/08/2020**  
Reg. gen. 10107 - Reg. part. **7120**  
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*