
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 300/2015 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.870.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18




INCARICO

In data 09/12/2015, il sottoscritto Geom. Di Stefano Ivano, con studio in Frazione Ornano Grande - 64042 - Colledara (TE), email ivano.distefano@tin.it, PEC ivano.di.stefano@geopec.it, Tel. 0861 699 332- 392 10 42 892, Fax 0861 199 1228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:


-  **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Santa Maria, piano S-T-1-2



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

-  **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Santa Maria, piano S-T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di opificio industriale precedentemente utilizzato come prosciuttificio; con precisione il fabbricato è ubicato in Via San Francesco D'Assisi della Contrada Colle Santa Maria - Comune di Civitella del Tronto. L'accesso al fabbricato è situato direttamente sulla viabilità comunale, collegata a sua volta alla Strada Provinciale 8; complessivamente l'opificio è composto da un piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto, e come precedentemente specificato, lo stesso era adibito a prosciuttificio. Il fabbricato è dotato di area esterna dalla quale è possibile accedere e con ampia possibilità di parcheggio; allo stato attuale l'area non risulta delimitata sul lato sud, pertanto parte della stessa viene utilizzata in comune con il fabbricato confinante.

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:

-  **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

-  **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area su cui è collocato il fabbricato oggetto di stima, confina a nord con le particelle n.194 e n.159, la prima di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e la seconda di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****, a sud con la particella n.268 di proprietà della stessa ditta esecutata, a est con la particella n.265 di proprietà delle sig.re **** Omissis ****, mentre a ovest con la viabilità comunale (Via San Francesco).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratori, locali accessori, uffici	660,00 mq	725,00 mq	1,00	725,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Locali non ultimati (grezzi)	255,00 mq	300,00 mq	0,40	120,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Laboratori, locali accessori, uffici	1030,00 mq	1156,00 mq	1,00	1156,00 mq	0,00 m	Terra



Laboratori, locali accessori	960,00 mq	1060,00 mq	1,00	1060,00 mq	0,00 m	Primo
Laboratori, locali accessori	365,00 mq	425,00 mq	0,80	340,00 mq	0,00 m	Sottotetto
Locali non ultimati (grezzi)	285,00 mq	310,00 mq	0,40	124,00 mq	0,00 m	Sottotetto
Area esterna di pertinenza	1380,00 mq	1380,00 mq	0,18	248,40 mq	0,00 m	Seminterrato, Terra
Totale superficie convenzionale:				3773,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3773,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nel calcolo dell'area esterna, è stata presa in considerazione la superficie catastale e detratto l'ingombro del fabbricato; inoltre non è stato effettuato nessun rilievo planimetrico della stessa ma la si considera nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In merito al fabbricato, la superficie del montacarichi e dei vani scala è stata presa in considerazione una sola volta e precisamente nel piano seminterrato.

Per quanto riguarda le altezze interne, le stesse per i piani seminterrato, terra e primo, variano da un minimo di circa 3,27 ml ad un massimo di circa 4,93 ml; il piano sottotetto presenza delle altezze minime pari a circa 0,40 ml e delle altezze massime pari a circa 4,00 ml.

Si precisa infine che sui luoghi sia le altezze interne che le dimensioni delle stanze, risulteranno differenti in quanto gran parte dei locali adibiti alle lavorazioni dei prodotti sono stati coibentati con pannelli isolanti da 10 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2005 al 21/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 237 Categoria D7 Rendita € 8.848,00 Piano ST12

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	57	237			D7				8848	ST12	

Corrispondenza catastale

Di seguito ad un attento sopralluogo, si precisa che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali in quanto sono presenti delle variazioni nelle aperture interne ed esterne oltre a minime variazioni nella distribuzione degli spazi interni, dovute molto probabilmente ad esigenze produttive; si precisa infine che sul lato nord del fabbricato è stato realizzato un ampliamento del fabbricato esistente non ancora ultimato, e allo stato attuale non risulta ne sulle mappe catastali e ne nelle relative planimetrie (come porzione in corso di costruzione). Per i motivi sopra riportati, occorrerà effettuare un aggiornamento sia delle mappe catastali con l'inserimento del nuovo ampliamento (Pratica Pregeo) e sia delle planimetrie catastali con l'inserimento dell'ampliamento come porzione in corso di costruzione in quanto non ancora ultimata (Pratica DOCFA).

PRECISAZIONI

I beni oggetto di stima sono di proprietà della ditta **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** del Comune di Civitella del Tronto, P.IVA **** Omissis ****; dalla visura camerale è emerso che la società a responsabilità limitata ha come Amministratore Unico il sig. **** Omissis ****, Numero REA **** Omissis ****. Per maggiore chiarezza si allega visura camerale.

In merito al pagamento dei tributi comunali, si è provveduto ad inoltrare all'ufficio tributi del Comune di Civitella del Tronto apposita richiesta per una situazione dettagliata dei pagamenti effettuati e delle eventuali morosità, ma ad oggi lo stesso ufficio ancora non fornisce alcuna situazione, pertanto non è possibile indicare una situazione dettagliata dei tributi.

PATTI

Il fabbricato oggetto di stima, adibito ad opificio industriale e destinato alla lavorazione di prosciutti, allo stato attuale non viene utilizzato e di conseguenza non vi viene svolta alcuna attività lavorativa all'interno, pertanto lo stesso rimane a completa disposizione della ditta proprietaria ed eseguita.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto della presente stima, precedentemente adibito ed utilizzato per la lavorazione dei prosciutti, allo stato attuale nello stesso non viene svolta alcuna attività lavorativa; nel complesso lo stato conservativo dell'immobile risulta essere discreto, anche se presenta delle finiture interne ed esterne non di pregio e di vecchia realizzazione, ad eccezione della porzione ampliata e non ultimata, nella quale sono presenti vistose infiltrazioni di acqua piovana nei vari piani, con conseguente ammaloramento delle finiture interne ed esterne. In merito agli impianti, gli stessi sono sicuramente da verificare ed eventualmente adeguare alle vigenti normative in materia. Si tiene a precisare che il fabbricato, essendo stato concepito per la lavorazione dei prosciutti, presenta al suo interno delle strutture/attrezzature (coibentazioni, guidovie), che qualora il fabbricato dovesse essere utilizzato per altre tipologie di attività, occorrerebbero dei costi considerevoli per la rimozione di dette strutture/attrezzature ed eventuale adeguamento ad altra tipologia di attività.



PARTI COMUNI

Il fabbricato oggetto della presente stima, è interamente adibito ad opificio industriale dove veniva eseguita principalmente la lavorazione dei prosciutti; essendo l'intero stabile adibito alla stessa attività, non presenta alcuna parte comune in quanto non diviso in più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù e/o altri vincoli gravanti sui beni oggetto della presente stima. Come già specificato nei paragrafi precedenti, si ribadisce che l'area esterna nel lato sud non risulta ben delimitata con il fabbricato adiacente ed utilizzata in parte anche da quest'ultimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di stima è situato nel Comune di Civitella del Tronto in Contrada Colle Santa Maria, con accesso pedonale e carrabile su Via San Francesco D'Assisi, quest'ultima a sua volta collegata direttamente con la Strada Provinciale n.8, la quale rappresenta la strada di collegamento con il vicino centro del Comune di Civitella e con altre città come Teramo ed Ascoli Piceno; occorre precisare che la posizione del fabbricato non risulta delle migliori per eventuali collegamenti commerciali.

In generale il fabbricato risulta esposto su tutti e quattro i lati e l'area di proprietà ed uso esclusivo di cui è dotato l'edificio, risulta essere ampia con possibilità di parcheggio anche con mezzi pesanti nel piazzale posto sul lato ovest e difronte alla viabilità comunale; l'area è delimitata su tre lati con apposito muretto di recinzione e/o con sola recinzione metallica, con accesso pedonale e carrabile sul lato ovest; allo stato attuale lungo il lato sud, l'area non risulta delimitata in quanto su quel lato vi è un utilizzo comune con il fabbricato adiacente e non oggetto della presente stima.

La struttura portante del fabbricato è interamente realizzata con telai in c.a. e relative tamponature in laterizi intonacati sia internamente che esternamente; i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento ed il manto di copertura realizzato con tegole di laterizio, ad eccezione delle parti che presentano una copertura piana/terrazzo non praticabile, ove sono state poste in opere delle pavimentazioni per esterno. Proprio in merito ai solai di piano, gli stessi sono stati realizzati dello spessore di 30 cm circa con doppi travetti precompressi, oltre ad isolamento realizzato con guaina impermeabilizzante, lastre di polistirene, pellicola e sovrastante massetto.

Come già precisato nei precedenti paragrafi, gran parte delle pareti interne e dei solai, risultano rivestiti con pannelli da 10 cm in resina alimentare, installati su pareti di laterizio già intonacate, ad eccezione degli uffici e dei magazzini; inoltre sempre in quasi tutti gli ambienti sono state installate delle guidovie in acciaio inox, collegate su tiranti gettati in opera.

Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti, ove presenti, sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato con stucco epossidico alimentare utilizzato per le fughe; in merito agli infissi esterni, sono stati realizzati parte in legno (vecchia realizzazione) e parte in alluminio; le porte interne degli uffici sono del tipo in alluminio, mentre nel sottotetto sono del tipo in legno tamburato, mentre negli ambienti lavorativi sono presenti delle porte in acciaio inox coibentato, inoltre nei magazzini con accesso esterno sono presenti porte in ferro e serrande in lamiera zincata.

I sanitari dei bagni/servizi sono in porcellana vetrificata.

In merito all'impianto elettrico, lo stesso è del tipo industriale su canaline esterne ignifughe; l'impianto termico è costituito da convettori di aria calda per tutti gli ambienti di lavorazione, ad eccezione degli uffici che presentano come terminali dei termosifoni in ghisa; i convettori sono di fatto costituiti da



serpentine coibentate che corrono intorno a tutte le stanze ove è presente. Sono inoltre presenti gli impianti frigoriferi ed i compressori per il freddo delle celle e per tutti i vani ove la temperatura necessitava di controllo per le lavorazioni.

In generale per tutti gli impianti presenti, se ne consiglia il controllo e l'eventuale adeguamento alle vigenti normative in materia.

Per quanto riguarda il nuovo ampliamento sul lato nord del fabbricato, lo stesso non risulta ultimato e pertanto non agibile; con precisione il piano seminterrato risulta interamente allo stato grezzo, mentre gli altri piani (terra e primo), anche se con gran parte delle finiture ed impianti, di fatto non sono ultimati; occorre inoltre precisare che principalmente nella parte ampliata, sono presenti vistose infiltrazioni di acqua piovana con conseguente deterioramento delle finiture interne ed esterne, che con il passare del tempo potrebbero danneggiare/compromettere anche le strutture portanti, sia verticali che orizzontali.

In generale il fabbricato presenta delle condizioni discrete, con finiture però non di pregio e a tratti in uno stato conservativo e di manutenzione mediocre, inoltre essendo il fabbricato non utilizzato, le sue condizioni potrebbero nel tempo peggiorare.

Infine si ribadisce che l'opificio era adibito alla lavorazione dei prosciutti e pertanto presenta al suo interno delle strutture/attrezzature, che nel caso debbano essere rimosse per eventuali differenti cicli produttivi, comporterebbero costi rilevanti.

In merito ad eventuali attrezzature e macchinari presenti all'interno del fabbricato e precedentemente utilizzati per le lavorazioni svolte, si precisa che le stesse non sono oggetto della presente stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come precedentemente riportato, l'opificio industriale non risulta essere più utilizzato per alcuna attività produttiva, pertanto lo stesso è libero ed a completa disposizione della ditta esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2001 al 21/09/2016	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	29/12/2001	192196	29873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/01/2002	512	426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	04/01/2002	41	



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 21/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/07/2005
Reg. gen. 12394 - Reg. part. 2540
Quota: 1/1
Importo: €2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €1.000.000,00
Spese: €1.000.000,00
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 28/07/2005
N° repertorio: 214379
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 02/08/2010
Reg. gen. 13105 - Reg. part. 3517
Quota: 1/1
Importo: €560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €280.000,00
Spese: €280.000,00
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 03/07/2010
N° repertorio: 236640
- Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione a ruolo-Art.67 DPR 602/73
Iscritto a Teramo il 18/05/2015
Reg. gen. 6237 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: €467.417,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €233.708,93
Rogante: Equitalia Centro S.p.a.



Data: 14/05/2015
N° repertorio: 410

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 23/09/2015
Reg. gen. 11806 - Reg. part. 8495
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è collocato il fabbricato oggetto di stima, secondo il P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, la stessa ricade in "Zona D", Zona industriale-commerciale-artigianale-direzionale di completamento, ed è regolata dall'Art. 32.1 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

In data 11/07/2016 si è provveduto ad inoltrare la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica-edilizia privata del Comune di Civitella del Tronto, dal quale sono emersi i seguenti titoli edilizi riferiti agli immobili oggetto di stima:

- Licenza di costruzione del 06/12/1975, richiesta dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico del prosciuttificio **** Omissis **** e riferita alla costruzione di un laboratorio con palazzina uffici;
- Licenza di costruzione n.131 del 26/01/1977 protocollo n.6427, richiesta sempre dal sig. **** Omissis **** e riferita alla costruzione di uno stabilimento ad uso prosciuttificio con palazzina uffici;
- Licenza di costruzione n.41 del 28/05/1977 protocollo n.1542, richiesta dal sig. **** Omissis **** e riferita ad una variante del fabbricato da adibire a prosciuttificio;
- Concessione edilizia n.5 del 14/06/1979, richiesta dal sig. **** Omissis **** e riferita ad una variante in corso d'opera del prosciuttificio;
- Concessione edilizia n.59/80 del 12/06/1980, richiesta dal sig. **** Omissis **** e avente come oggetto la variante alla costruzione della palazzina uffici;
- Concessione edilizia n.98/80 del 28/10/1980, richiesta dal sig. **** Omissis **** e avente come oggetto la costruzione di una cella frigorifera al seminterrato e la modifica interna della palazzina uffici;
- Concessione edilizia n.180/88 del 04/10/1988, richiesta dal sig. **** Omissis **** e riguardante l'ampliamento del prosciuttificio;



- Concessione edilizia n.1/89 del 11/01/1989, richiesta dal sig. **** Omissis **** e avente come oggetto la costruzione di una recinzione;
- Concessione edilizia n.17/95 del 17/02/1995, richiesta dal sig. **** Omissis **** e riferita alla variante della Concessione n.180/88;
- Concessione edilizia n.7/96 del 08/03/1996, richiesta dal sig. **** Omissis **** e avente come oggetto la realizzazione di piccole modifiche interne per adeguamento norme CEE di un prosciuttificio;
- Concessione edilizia n.1/01 del 04/01/2001, richiesta dal sig. **** Omissis **** per la realizzazione di un ampliamento dell'opificio industriale;
- Permesso di abitabilità del 29/06/1984, con il quale si autorizza l'utilizzo dell'edificio adibito a prosciuttificio con palazzina da adibire esclusivamente a mensa, uffici e abitazione custode.

Oltre a quanto sopra riportato, non risultano altri titoli edilizi riferiti agli immobili oggetto di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Di seguito al sopralluogo effettuato presso gli immobili e all'analisi degli elaborati progettuali allegati all'ultima concessione edilizia del 2001, sono emerse le seguenti difformità:

- i lavori di ampliamento sul lato nord e autorizzati con concessione edilizia n.1/2001, non risultano ancora ultimati, pertanto parte della struttura risulta ancora allo stato grezzo e priva quindi del certificato di agibilità;
- al piano seminterrato, come negli altri piani, sono state riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati progettuali, riferite principalmente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta sicuramente ad esigenze lavorative, e a piccole modifiche delle aperture interne ed esterne.

Si precisa che in merito alle altezze interne ed in generale alle misure interne del fabbricato, le stesse risultano di poco differenti rispetto agli elaborati progettuali, in quanto per esigenze lavorative le pareti ed i solai sono stati coibentati con pannelli isolanti. Al piano sottotetto sono state riscontrate delle differenze nelle destinazioni d'uso di alcuni locali, in quanto alcune stanze erano utilizzate come cucina/camere mentre negli elaborati erano destinati a ripostigli.

In merito alle piantine catastali, nelle stesse non risulta ancora riportato l'ampliamento realizzato in quanto non ancora ultimato, inoltre le piantine presentano le stesse difformità sopra descritte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Gli immobili non risultano inseriti in un contesto condominiale, pertanto non vi sono vincoli e/o oneri a carico degli stessi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Santa Maria, piano S-T-1-2

Trattasi di opificio industriale precedentemente utilizzato come prosciuttificio; con precisione il fabbricato è ubicato in Via San Francesco D'Assisi della Contrada Colle Santa Maria - Comune di Civitella del Tronto. L'accesso al fabbricato è situato direttamente sulla viabilità comunale, collegata a sua volta alla Strada Provinciale 8; complessivamente l'opificio è composto da un piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto, e come precedentemente specificato, lo stesso era adibito a prosciuttificio. Il fabbricato è dotato di area esterna dalla quale è possibile accedere e con ampia possibilità di parcheggio; allo stato attuale l'area non risulta delimitata sul lato sud, pertanto parte della stessa viene utilizzata in comune con il fabbricato confinante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 237, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.075.370,00

Si precisa che il valore commerciale a mq preso in considerazione, è dovuto principalmente ai costosi interventi di adeguamento effettuati all'interno dell'opificio, per poi permettere le lavorazioni dei prosciutti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Industriale Civitella del Tronto (TE) - Via Santa Maria, piano S-T-1-2	3773,40 mq	550,00 €/mq	€ 2.075.370,00	100,00	€ 2.075.370,00
				Valore di stima:	€ 2.075.370,00

Valore di stima: € 2.075.370,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 1.870.000,00

Rispetto al valore commerciale, è stato effettuato un abbattimento pari a circa il 10%, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, di tutte le caratteristiche, dello stato conservativo dell'immobile e degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, delle piccole difformità edilizie riscontrate, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.

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.

Colledara, li 25/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Stefano Ivano


ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Atto di provenienza - Atto provenienza immobili
- N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fabbricato
- N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreno
- N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale della zona
- N° 1 Planimetrie catastali - Piantina catastale fabbricato
- N° 1 Altri allegati - Vista satellitare immobili
- N° 1 Altri allegati - Visura camerale ditta eseguita
- N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie immobili
- N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie fabbricato
- N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità 1984
- N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG della zona
- N° 1 Altri allegati - Stralcio Norme tecniche di attuazione
- N° 4 Altri allegati - Rilievo planimetrico immobili - stato di fatto
- N° 1 Foto - Riepilogo fotografie
- Foto - N.30 foto degli immobili



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

 **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Santa Maria, piano S-T-1-2

Trattasi di opificio industriale precedentemente utilizzato come prosciuttificio; con precisione il fabbricato è ubicato in Via San Francesco D'Assisi della Contrada Colle Santa Maria - Comune di Civitella del Tronto. L'accesso al fabbricato è situato direttamente sulla viabilità comunale, collegata a sua volta alla Strada Provinciale 8; complessivamente l'opificio è composto da un piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto, e come precedentemente specificato, lo stesso era adibito a prosciuttificio. Il fabbricato è dotato di area esterna dalla quale è possibile accedere e con ampia possibilità di parcheggio; allo stato attuale l'area non risulta delimitata sul lato sud, pertanto parte della stessa viene utilizzata in comune con il fabbricato confinante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 237, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è collocato il fabbricato oggetto di stima, secondo il P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, la stessa ricade in "Zona D", Zona industriale-commerciale-artigianale-direzionale di completamento, ed è regolata dall'Art. 32.1 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 1.870.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 300/2015 DEL R.G.E.**




LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.870.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato Industriale			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Via Santa Maria, piano S-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 237, Categoria D7	Superficie	3773,40 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto della presente stima, precedentemente adibito ed utilizzato per la lavorazione dei prosciutti, allo stato attuale nello stesso non viene svolta alcuna attività lavorativa; nel complesso lo stato conservativo dell'immobile risulta essere discreto, anche se presenta delle finiture interne ed esterne non di pregio e di vecchia realizzazione, ad eccezione della porzione ampliata e non ultimata, nella quale sono presenti vistose infiltrazioni di acqua piovana nei vari piani, con conseguente ammaloramento delle finiture interne ed esterne. In merito agli impianti, gli stessi sono sicuramente da verificare ed eventualmente adeguare alle vigenti normative in materia. Si tiene a precisare che il fabbricato, essendo stato concepito per la lavorazione dei prosciutti, presenta al suo interno delle strutture/attrezzature (coibentazioni, guidovie), che qualora il fabbricato dovesse essere utilizzato per altre tipologie di attività, occorrerebbero dei costi considerevoli per la rimozione di dette strutture/attrezzature ed eventuale adeguamento ad altra tipologia di attività.		
Descrizione:	Trattasi di opificio industriale precedentemente utilizzato come prosciuttificio; con precisione il fabbricato è ubicato in Via San Francesco D'Assisi della Contrada Colle Santa Maria - Comune di Civitella del Tronto. L'accesso al fabbricato è situato direttamente sulla viabilità comunale, collegata a sua volta alla Strada Provinciale 8; complessivamente l'opificio è composto da un piano seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto, e come precedentemente specificato, lo stesso era adibito a prosciuttificio. Il fabbricato è dotato di area esterna dalla quale è possibile accedere e con ampia possibilità di parcheggio; allo stato attuale l'area non risulta delimitata sul lato sud, pertanto parte della stessa viene utilizzata in comune con il fabbricato confinante.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		




FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

-  **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/07/2005
Reg. gen. 12394 - Reg. part. 2540
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 28/07/2005
N° repertorio: 214379
-  **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 02/08/2010
Reg. gen. 13105 - Reg. part. 3517
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Spese: € 280.000,00
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 03/07/2010
N° repertorio: 236640
-  **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione a ruolo-Art.67 DPR 602/73
Iscritto a Teramo il 18/05/2015
Reg. gen. 6237 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: € 467.417,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 233.708,93
Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 410

Trascrizioni

-  **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 23/09/2015
Reg. gen. 11806 - Reg. part. 8495
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



