

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,  
nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

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

*Partita IVA:* \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

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

*Partita IVA:* \*\*\*\*\*

Teramo, li 13/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Procaccini Sergio

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 10/03/2023, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Giulianova (TE) - località Colleranesco (Coord. Geografiche: 42.72013367974663 - 13.946467340206933)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di capannone industriale sito in comune di Giulianova (TE), località "Colleranesco".

Gli immobili sono composti da una porzione di capannone (di forma rettangolare) con annessa area esterna di pertinenza pavimentata con conglomerato bituminoso, recintata con muro in cls e sovrastante rete metallica plastificata e con accessi (pedonale e carrabile) posti sul lato Est.

Gli immobili sono ubicati nell'area industriale/artigianale del comune di Giulianova, in località "Colleranesco", a circa 1,5 chilometri dalla S.S. n° 80 ed a circa 5 chilometri dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'autostrada "A 14 - Adriatica".

L'area ove sorge l'immobile non è completamente urbanizzata.

Si accede al fabbricato da strada di "lottizzazione" con fondo naturale (non asfaltata) che si dirama da strada comunale.

Il capannone è attualmente suddiviso con in n° 2 corpi separati di cui uno con locali ad uso ufficio/servizi/ecc. al piano terra e n° 2 locali al piano primo (collegamento tra i piani mediante scala metallica).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Giulianova (TE) - località Colleranesco

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Sono stati depositati il certificato notarile sostitutivo in data 12/10/2022 e, la successiva integrazione, in data 10/02/2023, nei quali sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

In merito alla continuità delle trascrizioni ed alla identificazione del primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Titolarità".

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: \*\*\*\*\* - Partita IVA: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà della società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*, codice fiscale/partita I.V.A. \*\*\*\*\*.

Esiste corrispondenza tra i dati degli attuali intestatari degli immobili con quelli riportati nel pignoramento immobiliare (titolo e nota).

Alla società esecutata, la proprietà degli immobili era pervenuta, oltre a maggiore consistenza, per edificazione su terreni acquistati:

- terreno di cui alla particella 936 (ex 59/a), della superficie catastale di mq 6.390, in forza dell'atto di vendita a rog. Not. N. Genua, del \*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto il \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dai sig.ri \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*(o \*\*\*\*\*), nata in \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, al prezzo di € 76.680,00;
- terreno della superficie catastale complessiva di mq 2.150, di cui alle particelle 934 (ex 53/a), di mq 240, 57 di mq 370 e 61 di mq 1.540, in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. N. Genua, del \*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, e dalla sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), l'\*\*\*\*\* (coniugi in regime di comunione legale dei beni), al prezzo di € 25.800,00;
- terreno della superficie catastale complessiva di mq 3.470, di cui alle particelle 56 di mq 350 e 60 di mq 3.120, in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. N. Genua, del \*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto il \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, al prezzo di € 41.640,00.

#### Terreno di cui alla particella 60.

Al sig. \*\*\*\*\* (come sopra generalizzato e, per paternità "\*\*\*\*\*"), la proprietà degli immobili (oltre a maggiore consistenza), era pervenuta in forza di:

- per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero (terreni distinti al C.T. particella 60 di mq 3.120 e particelle 55 e 56), in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. M. D'Ambrosio, del \*/\*\*/\*\*\*\*, trascritto il \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dal sig. \*\*\*\*\* (celibe), nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il 2/02/1929, al prezzo di € 24.200,00;
- per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero (terreni distinti alla partita 436, particelle 18 - 50 - 51 - 55 - 60, per complessivi mq 5.520), unitamente al sig. \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero), in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. Forcina Di Bernardi Emilio, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*.

Si precisa che, nella nota di trascrizione del predetto atto, è riportato che i terreni sono gravati da un canone di Lire 29,60 a favore del Comune di Giulianova.

#### Terreno di cui alla particella 61.

Alla sig.ra \*\*\*\*\* (sposata in regime di comunione legale dei beni con il sig. \*\*\*\*\*, come sopra generalizzati), la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. G.B. Bracone, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto il \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dalla sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, al prezzo di L. 2.800.000.

### Terreno di cui alla particella 936 (ex 59/a).

Ai sig.ri \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari ad 1/9 dell'intero ciascuno), come sopra generalizzati, la proprietà del terreno (di mq 6.390), oltre maggiore consistenza, era pervenuta in forza di:

- atto di divisione, a rog. Not. N. Genua, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* (altri comproprietari, sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, e sigg.re \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*);
- certificato di denunciata successione in morte della sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, apertasi in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritta in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità ed accettazione tacita di eredità, trascritta in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità (in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. N. Genua, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità).

Si faccia riferimento a quanto di seguito riportato.

Alle sigg.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (o \*\*\*\*\*), per diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero ciascuna, la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, era pervenuta in forza di:

- atto di divisione, a rog. Not. N. Genua, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* (altri comproprietari, sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, e sigg.ri \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*);
- certificato di denunciata successione in morte del sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), l'\*\*\*\*\*, apertasi in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritta in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dell'accettazione tacita di eredità, trascritta il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità (in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. N. Genua, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità).

Si faccia riferimento a quanto di seguito riportato.

Ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, come sopra generalizzati, i diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero ciascuno, erano pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. \*\*\*\*\* di cui sopra.

Si precisa che tutti di diritti di comproprietà pervenuti ai chiamati in forza della successione in morte del sig. \*\*\*\*\*, erano gravati dall'usufrutto legale a favore della sig.ra \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\*, il \*\*\*\*\*); a seguito del decesso della sig.ra \*\*\*\*\*, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà (voltura n° \*\*\*\*\*/\*\*\*\*, pratica n° \*\*\*\*\*, in atti dal \*\*/\*\*/\*\*\*\*).

Al sig. \*\*\*\*\* (paternità "\*\*\*\*\*"), gli immobili, oltre a maggiore consistenza (particelle 20 - 58 - 59, per complessivi mq 8.370), erano pervenuti in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. Forcina Emilio, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*.

Nella nota dell'atto è riportato che sul fondo venduto grava un canone a favore del comune di Giulianova di Lire 29,50 annue.

Si precisa che, per quanto possibile, per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze, si è fatto riferimento ai certificati notarili depositati nel fascicolo, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

### NOTE ALLE RELAZIONI NOTARILI SOSTITUTIVE

Nella relazione notarile sostitutiva del 7/02/2023 depositata nel fascicolo della procedura, per quanto attiene al terreno di cui alla particella 60, limitatamente ai diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, non è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo, ante ventennio in quanto, il citato atto di donazione accettata, a rog. Not. E. Bracone, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\*, trascritto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n°



- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei locali al piano primo/ballatoio, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1004	2	2	D7				6172 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta alla società \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1.

Esiste corrispondenza tra i dati delle attuali partite catastali con quelli riportati nel pignoramento immobiliare.

NON c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale in atti.

Infatti, per quanto accertabile in occasione del sopralluogo effettuato, sulla base dell'elaborato planimetrico e della scheda catastale in atti (estraibili dal sistema "Sister" dell'Agenzia delle Entrate), l'unità immobiliare pignorata è difforme per consistenza, distribuzione, ecc..

Lo stato dei luoghi (fabbricato ed area di pertinenza), non è conforme a quanto riportato nell'estratto del foglio di mappa catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

L'unità immobiliare è stata costituita in data 30/06/2006, prot. n° TE0069191 (in corso di costruzione); successivamente con pratica di ultimazione di fabbricato urbano del 30/01/2009, prot. n° TE0023203, alla stessa è stata denunciata con la categoria D/7.

L'area di pertinenza del fabbricato, tra coperta e scoperta, ha una superficie catastale di mq 5.000.

La particella 1004 (ente urbano), di mq 5.000, deriva dalla particella 994 (di mq 5.000 - tipo mappale del 13/06/2006, prot. n° TE0059241).

La particella 994 deriva dalla fusione/frazionamento della particella 994 (di mq 1.800), 978 (di mq 1.420) e 992 (di mq 1.780).

La particella 994 deriva dalla soppressione della part. 976 di mq 3.045 (frazionamento del 4/08/05, prot. n° TE 0080258).

La particella 976 deriva dalla soppressione della part. 60 di mq 3.120 (frazionamento del 9/05/05, prot. n° TE 0043017).

La particella 992 deriva dalla soppressione della part. 974 di mq 3.005 (frazionamento del 4/08/05, prot. n° TE 0080267).

La particella 974 deriva dalla soppressione della part. 936 di mq 6.390 (frazionamento del 27/04/05, prot. n° TE 0041477).

La particella 936 deriva dalla soppressione della part. 59 di mq 7.010 (frazionamento del 28/01/04, prot. n° TE 007760U), ex particella 59 di 6.780 mq e di mq 7.530.

La particella 878 deriva dalla soppressione della part. 61 di mq 1.540 (frazionamento del 9/05/05, prot. n° TE 0043017).

## PRECISAZIONI

---

Pignoramento immobiliare Dati del pignoramento (come da nota di trascrizione). Repertorio n° \*\*\*\*, dell'\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritto il \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\*\* di formalità. Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

Riferimenti catastali degli immobili.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportati nel titolo e nella nota di trascrizione dello stesso.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Sulla base delle relazioni notarili presenti nel fascicolo della procedura esecutiva, è stato trascritto, a carico della società esecutata, un ulteriore pignoramento (formalità \*\*\*\*\*/\*\*) sugli immobili oggetto di valutazione. E' stata promossa, sulla base del predetto pignoramento, la procedura esecutiva immobiliare n° \*\*\*/\*\*\*\*, estinta in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

Istanza di vendita

Depositata in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

Il creditore procedente ha chiesto la vendita degli immobili pignorati.

Avviso ex art. 599 C.P.C. (comproprietari).

Gli immobili intestano alla società esecutata.

Relazione notarili sostitutive.

Depositata in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* e \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità. Per quanto accertato, non sono presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Crediti fondiari

Si faccia riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Per quanto riportato nel quadro "D" della nota dell'ipoteca n° \*\*\*\*/\*\*\*\* di formalità, la stessa risulterebbe essere di natura fondiaria.

Situazione edilizio-urbanistica

Le difformità presenti, dovranno essere sanate (ove e se sanabili) a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le opere abusive non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato/assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese derivanti dai vincoli e le prescrizioni dettati dalla convenzione per l'attuazione piano di lottizzazione in zona D3, ambito 4, a rog. Not. N. Genua, dell'\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*, trascritto il \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità.

Si precisa che documentazione comunale allegata alla presente è stata prevalentemente fornita, a mezzo email, dall'archivio esternalizzato del comune di Giulianova.

Attestato di prestazione energetica

Per quanto accertabile, gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per la predisposizione dell'APE da parte di tecnico abilitato.

Si precisa che non sono stati effettuati saggi/indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali inquinanti/rifiuti/ecc. sul suolo e nel sottosuolo.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per le eventuali verifiche della presenza di inquinanti/rifiuti/ecc., caratterizzazione e bonifica del sito/ecc., nel rispetto delle vigenti normative in materia.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, dalla convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione, ecc..

### STATO CONSERVATIVO

---

Per quanto accertabile in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato di manutenzione degli immobili è scarso (sono presenti infiltrazioni dalla copertura, umidità, distacco di intonaci, muffe, ecc.).

Sono presenti, sull'area esterna del fabbricato, rifiuti, sacchi di materiali vari, ecc..

All'interno di parte dei locali sono presenti mucchi di pneumatici per autovetture/ecc., automezzi, ecc..

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di vendita a rog. Not. Forcina Emilio, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, è riportato che, i terreni distinti al foglio 31, particelle 20 - 58 - 59, per complessivi mq 8.370, sono gravati da un canone di L. 29,50 a favore del Comune di Giulianova.

Nell'atto di vendita a rog. Not. Forcina Di Bernardi Emilio, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, è riportato che, i terreni distinti alla partita 436, foglio 31, particelle 18 - 50 - 51 - 55 - 60, per complessivi mq 5.520, sono gravati da un canone di L. 29,60 a favore del Comune di Giulianova.

Per quanto riportato nell'atto a rog. Not. N. Genua del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. n° \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità e del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. n° \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, ai nn° \*\*\*\*, \*\*\*\* e \*\*\*\* di formalità, i terreni di cui alle particelle 60, 61 e 936 (ex 59/a), sono gravati da servitù di acquedotto costituita per la realizzazione dei lavori irrigui della Valle del Tordino - Lotto VI°, in forza dell'atto della Regione Abruzzo del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*, trascritti in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, ai nn° \*\*\*\* e \*\*\*\* di formalità.

Per la realizzazione degli immobili è stata stipulata, in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, una convenzione per attuazione piano di lottizzazione in zona D3, Ambito 4, a rog. Not. N. Genua, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, tra i proponenti \*\*\*\*\*- sig. \*\*\*\*\* - sig. \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* ed il comune di Giulianova. Nella convenzione è riportato, tra l'altro, che *"nel caso di alienazione delle aree e/o degli immobili ivi realizzati, i proponenti si impegnano, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi ed oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno degli acquirenti all'assunzione degli oneri predetti. Independentemente da quanto sopra, i proponenti rimangono, comunque, solidalmente responsabili con i nuovi*

acquirenti per i suddetti oneri”.

Per maggiori dettagli e completezza, si faccia riferimento allo specifico allegato alla presente da considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area esterna è pavimentata con conglomerato bituminoso ed è recintata con muro in c.a. con sovrastante rete plastificata.

Il capannone è stato realizzato con struttura portante, tamponature esterne e copertura prefabbricate e pavimentazione interna del tipo industriale (area per la produzione), infissi esterni in metallo, portoni carrabili del tipo industriale a libro, impianto elettrico del tipo industriale (ove presente).

I locali adibiti ad ufficio al piano terra, realizzati con tramezzature in cartongesso, presentano pavimentazioni prevalentemente in laminato, battiscopa in legno, impianto elettrico del tipo sottotraccia, corpi radianti a colonna (è assente la caldaia).

I locali al piano primo, accessibili mediante scala metallica, sono allo stato semigrezzo.

Per quanto accertabile, le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione non risulterebbero essere state completate.

Non è stato possibile accertare la completezza/esistenza/conformità di opere quali fognature, reti idriche, linee elettriche, ecc.

Per maggiori dettagli, si faccia anche alla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono soggetti a contratto di locazione del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, autenticato nelle firme dal Not. M. D'Ambrosio, rep. \*\*\*\*\*, trascritto in data \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\* di formalità.

Il contratto di locazione, a favore della società \*\*\*\*\*, con sede legale in \*\*\*\*\* (\*\*), Via \*\*\*\*\*, ha una durata di anni 30 (trenta), scadenza il 23/01/2047, canone di locazione di € 9.600,00 (oltre I.V.A.), da pagarsi in n° 2 rate annuali (30 Giugno e 31 Dicembre di ogni anno). Il contratto prevede la possibilità di sublocale, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, cedere lo stesso.

Per quanto accertabile, gli immobili non sono attualmente utilizzati dal conduttore ma da terzi.

Per quanto riportato nel parere legale del 9/06/2023 dell'Avv. \*\*\*\*\*, il contratto di locazione è opponibile ai creditori e agli aventi causa della procedura esecutiva scaturita dal pignoramento.

Per maggiori dettagli, si faccia esplicito riferimento al contratto di locazione ed al parere dell'avv. G. Di Cesare (allegati alla presente), da considerarsi parti integranti e sostanziali del presente elaborato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

#### • **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

Reg. gen. \*\*\* - Reg. part. \*\*\* Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della \*\*\*\*\* ed è annotata, tra l'altro, da: - formalità n°

\*\*\*/\*\*/\*\*\*\* per riduzione di somma: Riduzione di somma dovuta da € 500.000,00 ad € 480.000,00;

Riduzione somma dell'ipoteca da € 1.000.000,00 ad € 960.000,00; - formalità n° \*\*\*/\*\*\*\* per rinegoziazione della durata e dell'ammortamento. L'ipoteca grava sui terreni distinti al C.T. al foglio 31, particella 934 - 56 - 57 - 60 - 61 - 936.

### **Trascrizioni**

#### **• Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

Reg. gen. \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\*\*

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore dell'\*\*\*\*\*.

#### **• Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il \*\*/\*\*/\*\*\*\*

Reg. gen. \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\*

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Per la ricostruzione dei gravami gravanti sugli immobili, si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile depositata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Per quanto riportato nel portale geografico del comune di Giulianova (SIT), l'area sulla quale insiste la porzione di fabbricato oggetto di valutazione, per il vigente P.R.G., ricade in:

- zona "D3.4 - insediamenti industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto;
- comprensorio e/o comparto a progettazione unitaria di tipo 1.

L'area ricade, inoltre, all'interno del "Piano d'area della media e bassa Valle del Tordino", APEA Colleranesco, di cui all'art. 2.11.11 delle N.T.A..

L'area è sottoposta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per le prescrizioni e per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

Per il trasferimento degli immobili sarà necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Per quanto è stato possibile accertare e, sulla base della documentazione fornita allo scrivente dall'archivio esternalizzato del comune di Giulianova, risulterebbe che, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, siano stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 179/05 del 21/12/2005 CON PRESCRIZIONI, su richiesta della società \*\*\*\*\* , per realizzazione di capannone industriale;
- D.I.A. n° 275/06, prot. 27906 del 14/07/2006, per variante in corso d'opera realizzazione capannone industriale. omissis..

Per quanto accertabile, tra l'altro:

- nel fascicolo edilizio è presente la comunicazione di fine lavori (del 2/10/2006 - priva del protocollo dell'ente);

- è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità il 4/10/2006, prot. 37647 (con richiesta da parte del comune di Giulianova di integrazione della documentazione del 6/10/2006, prot. 38051) e il 4/02/2009.

Per quanto accertabile, non risultano integrazioni della documentazione richiesta.

Per quanto accertabile, per gli immobili oggetto di valutazione non è stato rilasciato il certificato di agibilità e, gli stessi, sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.

Per maggiori dettagli, faccia esplicito riferimento allo specifico allegato da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

E' stata stipulata, in data \*/\*\*/\*\*\*\*, una convenzione per attuazione piano di lottizzazione in zona D3, Ambito 4, a rog. Not. N. Genua, rep. \*\*\*\*, trascritto in data \*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\* di formalità, tra i proponenti (\*\*\*\*\* - sig. \*\*\*\*\* - sig. \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* e il comune di Giulianova).

Per quanto accertabile visivamente, le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione non sono state completate.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto realizzato e quanto riportato nella D.I.A. n° 275/06, riconducibili, essenzialmente, a differenti quote misurate, a differenti distanze tra la porzione di fabbricato e l'attuale recinzione, differenti prospetti (apertura finestre, apertura porta, mancata realizzazione di porte, ecc.), ad una differente distribuzione interna (realizzazione di locali ai piani terra e primo), alla realizzazione di tettoia esterna, ecc.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

• **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Giulianova (TE) - località ColleranESCO

Porzione di capannone industriale sito in comune di Giulianova (TE), località "ColleranESCO". Gli immobili sono composti da una porzione di capannone (di forma rettangolare) con annessa area esterna di pertinenza pavimentata con conglomerato bituminoso, recintata con muro in cls e sovrastante rete metallica plastificata e con accessi (pedonale e carrabile) posti sul lato Est. Gli immobili sono ubicati nell'area industriale/artigianale del comune di Giulianova, in località "ColleranESCO", a circa 1,5 chilometri dalla S.S. n° 80 ed a circa 5 chilometri dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'autostrada "A 14 - Adriatica". L'area si presenta parzialmente urbanizzata e non completamente satura dal punto di vista edilizio. Si accede al fabbricato da strada di "lottizzazione" con fondo naturale (non asfaltata) che si dirama da strada comunale. Il capannone è attualmente suddiviso con in n° 2 corpi separati di cui uno con locali ad uso ufficio/servizi/ecc. al piano terra e n° 2 locali al piano primo (collegamento tra i piani mediante scala metallica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1004, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 262.093,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

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 presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle aree esterne, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni per l'attuazione del piano di lottizzazione/contratti di locazione, gli oneri e le spese per l'attestato di prestazione energetica e per eventuali opere di

caratterizzazione/bonifica/smaltimento dei rifiuti dei terreni/completamento delle opere di urbanizzazione, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per immobili simili che, per la zona del comune di Giulianova ove insistono quelli oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 310,00/mq lordo ed un massimo di € 460,00/mq lordo per capannoni industriali in un normale stato manutentivo;
- un minimo di € 220,00/mq lordo ed un massimo di € 330,00/mq lordo per capannoni tipici in un normale stato manutentivo;
- un minimo di € 440,00/mq lordo ed un massimo di € 660,00/mq lordo per laboratori in un normale stato manutentivo;
- un minimo di € 340,00/mq lordo ed un massimo di € 480,00/mq lordo per magazzini in un normale stato manutentivo.

Per quanto è stato possibile accertare, inoltre, nell'area perimetrata dal foglio di mappa catastale 31 del comune di Giulianova, le compravendite di immobili simili a quelli oggetto di valutazione, nel periodo compreso tra il Gennaio 2021 ad oggi risulterebbero essere scarse e/o riconducibili a complessi industriali (strutture molto più articolate di quella oggetto di stima) che contengono all'intero la tipologia di bene oggetto di valutazione (categoria catastale D7).

Per quanto accertabile, sono stati oggetto di trasferimento:

- fabbricato da cielo a terra, con circostante area esterna pertinenziale, sito in Giulianova(TE), zona industriale Colleranese, via Fontenoce, costituito da magazzino - deposito, vasca acqua impianto antincendio e centrale idrica al piano seminterrato secondo, impianto di depurazione e centrale termica al piano seminterrato primo, locale commerciale con spogliatoio, disimpegni, bagno e w.c., locali di esposizione, lavorazione, spogliatoi, w.c. e celle frigorifere al piano terra, uffici, sala riunione, laboratorio analisi, studio, w.c., disimpegni, mensa, cucina e retrocucina al piano primo, alloggio del portiere composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, pranzo, bagno, due camere da letto ed annesso balcone a livello al piano primo (C.F. foglio 31, particella 869, subb. 2 (D/8), sub. 3 (A/3), sub. 6 (D/7), sub. 4 (b.c.n.c. ai sub 2-6), sub. 5 (b.c.n.c. a tutti i subb.), al prezzo di € 839.268,29, in forza dell'atto di compravendita di immobile e compravendita di beni ex art. 104 ter L. fallimentare, a rog. not. R. De Rosa, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\*, trascritto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\*\* di formalità;
- con decreto di trasferimento del Tribunale di Teramo, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*, trascritto l'\*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\* di formalità, è stata venduta la proprietà superficaria del complesso industriale per la produzione di strutture prefabbricate composto da un opificio destinato alla produzione, magazzini ed officine, comparto silos, C.T., locale tecnico, tettoie, uffici su tre piani, palazzina uffici su n° 2 piani, cabina di trasformazione, manufatto per pesa, tettoia, il tutto distinto al C.F. foglio 26, particella 208 (cat. D/7) graffato con foglio 31, particella 287, al prezzo di € 279.000,00.

Inoltre, la restante porzione di capannone di cui alla particella 1004 (sub. 1 - confinante sul lato Nord con l'immobile oggetto di stima), è stato oggetto di compravendita nell'anno 2020 (atto a rog. Not. F. Campitelli, del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\*, trascritto il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, al n° \*\*\*\*\* di formalità).

Dalla descrittiva riportata nel rogito si desume che è stato oggetto di vendita un opificio industriale sviluppatosi su due livelli catastali (piano terra e primo) con annessa corte di esclusiva pertinenza al piano terra.

Per quanto possibile accertare dalla planimetria catastale allegata, la consistenza del capannone è di circa 1.000 mq al piano terra (composta da area per la produzione e depositi/ecc.) mentre, il piano primo (adibito ad uffici) ha un superficie di circa mq 270 mq.

Il prezzo di vendita riportato nell'atto è di € 205.000,00 oltre I.V.A..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Giulianova (TE) - località ColleranESCO	1008,05 mq	260,00 €/mq	€ 262.093,00	100,00%	€ 262.093,00
				Valore di stima:	€ 262.093,00

Valore di stima: € 262.093,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 183.465,10**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 183.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

### ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
  - 2) Documentazione catastale
  - 3) Documentazione comunale
  - 4) Atto di provenienza
  - 5) Convenzione per attuazione piano lottizzazione
  - 6) Contratto di affitto e parere legale
  - 7) Documentazione fotografica
  - 8) Relazioni notarili ed ispezioni presso il SPI
- Teramo, li 13/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Procaccini Sergio