
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Solipaca Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.400,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 18/09/2024, il sottoscritto Ing. Solipaca Edoardo, con studio in Via Gaetano Donizetti, 11 - 64021 - Giulianova (TE), email edoardosolipaca@tiscali.it, PEC edoardo.solipaca@ingte.it, Tel. 085 80 00 515, Fax 1782289865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 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 Montorio al Vomano (TE) - Contrada Piane - Zona Artigianale

DESCRIZIONE

Opificio artigianale ubicato in Contrada Piane, nella zona artigianale del Comune di Montorio al Vomano, nelle vicinanze della strada statale SS 150.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Contrada Piane - Zona Artigianale

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'Opificio (Foglio 38 - Mappale 925) confina catastalmente con:
a Nord P.lla 932, a Est P.lla 939, a Sud P.lla 924 e a Ovest P.lla 1185.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	423,50 mq	448,80 mq	1,0	448,80 mq	7,30 m	Terra
Ufficio	106,80 mq	119,70 mq	1,0	119,70 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				568,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				568,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/2005 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 925 Categoria D1 Rendita € 3.408,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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



	38	925			D1				3408 €	T-1	
--	----	-----	--	--	----	--	--	--	--------	-----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	925				Ente urbano		10 00			

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive, dell'Opificio oggetto di valutazione, sono le seguenti:

- Tipologia: Capannone Artigianale su 2 livelli con area esterna destinata a parcheggio ed area di manovra
- Fondazioni e Strutture verticali: fondazioni gettate in opera e strutture verticali in c.a. prefabbricato
- Copertura in elementi prefabbricati
- Pareti esterne: tamponature in pannelli prefabbricati rivestiti con graniglia di marmo grigio
- Pavimentazione interna: area produttiva e magazzino con pavimentazione di tipo industriale e altezza interna utile pari a m.7,20 la prima e m.4,00 il secondo; gli uffici, ubicati al primo piano, sono pavimentati in maiolica e con altezza interna utile pari a m.3,00
- Pareti interne: in parte in laterizio intonacato e tinteggiato, in parte in cartongesso
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetrocamera
- Rivestimento bagni: in ceramica fino ad un'altezza di m.2,00 e sanitari in vetrochina
- Impianto elettrico separato: al piano primo (locali uffici e wc) dotato di interruttore differenziale (salvavita); al piano terra l'impianto, destinato a carichi elettrici in ambito industriale, è di tipo trifase con tensione di esercizio pari a 400 Volt
- Il primo piano, nei locali destinati ad ufficio, è dotato di impianto di condizionamento, con unità interne collegate all'unità esterna; il piano terra è privo dell'impianto di riscaldamento
- Corte esclusiva con parcheggi, recintata e con accesso carrabile e pedonale, pavimentata con lastre in calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2015
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/2003 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bissi Federico	29/04/2003	1507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	23/05/2003	5430	
		Registrazione			
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 09/09/2004
Reg. gen. 2004 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
Importo: € 463.908,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 231.954,00
Rogante: Russo Maria
Data: 11/08/2004
N° repertorio: 96235
N° raccolta: 11356
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 09/07/2009
Reg. gen. 11561 - Reg. part. 2646
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Cammarano Guerritore Filippo
Data: 08/07/2009
N° repertorio: 182
N° raccolta: 134
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 10/02/2012
Reg. gen. 2739 - Reg. part. 240
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Cammarano Di Ravello Filippo
Data: 08/02/2012
N° repertorio: 1345
N° raccolta: 905
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 22/05/2017
Reg. gen. 6370 - Reg. part. 834
Quota: 1/1
Importo: € 282.822,94
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 141.411,47
Rogante: Corte d'Appello dell'Aquila
Data: 16/02/2017
N° repertorio: 104
N° raccolta: 2017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 22/05/2017
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 833
Quota: 1/1
Importo: € 282.822,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 141.411,47
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/03/2016
N° repertorio: 144
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 07/09/2023
Reg. gen. 14633 - Reg. part. 1354
Quota: 1/1
Importo: € 223.515,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 111.757,77
Rogante: Agenzia Entrate
Data: 07/09/2023
N° repertorio: 1873
N° raccolta: 10823
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/08/2024
Reg. gen. 13264 - Reg. part. 1441
Quota: 1/1
Importo: € 463.908,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 231.954,00
Rogante: Notaio Russo Maria
Data: 11/08/2004
N° repertorio: 96235
N° raccolta: 11356
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.2819 del 9.09.2004.

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/06/2016
Reg. gen. 7774 - Reg. part. 5360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 13/02/2024
Reg. gen. 2567 - Reg. part. 1916
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montorio al Vomano (TE), l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 38, mappale 925), ricade in Zona 18.1, "Zone produttive artigianali"- art.18.1 N.T.A.

Per quanto riguarda gli altri strumenti attuativi, si rimanda all'allegato relativo (Destinazione Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente e da visure ed ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio al Vomano, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire n.42-Prot.N.1165/2004 del 29.05.2004, per lavori di "Costruzione Opificio nella zona artigianale di ampliamento sita in Contrada Piane"
- Certificato di Agibilità Prot.N.17151 del 11.01.2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Contrada Piane - Zona Artigianale
Opificio artigianale ubicato in Contrada Piane, nella zona artigianale del Comune di Montorio al Vomano, nelle vicinanze della strada statale SS 150.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 925, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 925, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.600,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Montorio al Vomano (TE) - Contrada Piane - Zona Artigianale	568,50 mq	300,00 €/mq	€ 170.550,00	100,00%	€ 170.600,00
				Valore di stima:	€ 170.600,00

Valore di stima: € 170.600,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Mancato reddito	10,00	%

Valore finale di stima: € 119.400,00

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.

Giulianova, li 12/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Solipaca Edoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a Costruire (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto Assentito (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di PRG (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Foglio 38 - Mappale 925 (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - Dati Particella (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 9 Google Maps - Contrada Piane (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 10/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Montorio al Vomano (TE) - Contrada Piane - Zona Artigianale
Opificio artigianale ubicato in Contrada Piane, nella zona artigianale del Comune di Montorio al Vomano, nelle vicinanze della strada statale SS 150. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 925, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 925, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montorio al Vomano (TE), l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 38, mappale 925), ricade in Zona 18.1, "Zone produttive artigianali"- art.18.1 N.T.A. Per quanto riguarda gli altri strumenti attuativi, si rimanda all'allegato relativo (Destinazione Urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 119.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.400,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Montorio al Vomano (TE) - Contrada Piane - Zona Artigianale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 925, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 925, Qualità Ente urbano	Superficie	568,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Opificio artigianale ubicato in Contrada Piane, nella zona artigianale del Comune di Montorio al Vomano, nelle vicinanze della strada statale SS 150.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 09/09/2004
Reg. gen. 2004 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
Importo: € 463.908,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 231.954,00
Rogante: Russo Maria
Data: 11/08/2004
N° repertorio: 96235
N° raccolta: 11356
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 09/07/2009
Reg. gen. 11561 - Reg. part. 2646
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Cammarano Guerritore Filippo
Data: 08/07/2009
N° repertorio: 182
N° raccolta: 134
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 10/02/2012
Reg. gen. 2739 - Reg. part. 240
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Cammarano Di Ravello Filippo
Data: 08/02/2012
N° repertorio: 1345
N° raccolta: 905
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Teramo il 22/05/2017
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 833
Quota: 1/1
Importo: € 282.822,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.411,47

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/03/2016

N° repertorio: 144

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Teramo il 22/05/2017

Reg. gen. 6370 - Reg. part. 834

Quota: 1/1

Importo: € 282.822,94

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.411,47

Rogante: Corte d'Appello dell'Aquila

Data: 16/02/2017

N° repertorio: 104

N° raccolta: 2017

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 07/09/2023

Reg. gen. 14633 - Reg. part. 1354

Quota: 1/1

Importo: € 223.515,54

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.757,77

Rogante: Agenzia Entrate

Data: 07/09/2023

N° repertorio: 1873

N° raccolta: 10823

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 01/08/2024

Reg. gen. 13264 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

Importo: € 463.908,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 231.954,00

Rogante: Notaio Russo Maria

Data: 11/08/2004

N° repertorio: 96235

N° raccolta: 11356

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.2819 del 9.09.2004.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/06/2016
Reg. gen. 7774 - Reg. part. 5360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 13/02/2024
Reg. gen. 2567 - Reg. part. 1916
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

