

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom Di Sabatino Garbati Fabio, nell'esecuzione immobiliare 38/2019

proposta da

██████████

contro

██████████

CTU e Custode: Geom. Di Sabatino Garbati Fabio

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: descrizione di stima di beni immobili opificio industriale situati nel comune di Giulianova, in provincia di Teramo, in via ██████████, pignorato al signor ██████████, in ragione della piena proprietà dell'intero.

Lo scrivente Geom. Di Sabatino Garbati Fabio con studio a Martinsicuro in via Bolzano n.78B, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. 1419, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 07 luglio 2022 lo ha nominato Esperto stimatore nonché custode giudiziario del bene.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE

A.	Premesso	3
B.	Dati di pignoramento	3
C.	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	3
D.	Generalità dei beni e loro disponibilità:	3
D.1	Pertinenza	3
D.2	Provenienza	4
D.3	Dati Catastali	4
D.4	Confini Catastali	4
D.5	Situazione edilizia	4
D.6	Situazione urbanistica	5
E.	Atti Pregiudizievoli:	5
E.1	Iscrizioni	5
E.2	Trascrizioni	5
F.	Descrizioni dei beni	5
F.1	Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	5
G.	Misurazione	6
H.	Metodo di stima adottato	6
I.	Analisi delle caratteristiche	6
I.1	Estrinseche	6
I.2	Intrinseche	6
L.	Valore attribuibile ai beni	7
M.	Proposta di vendita	8
N.	Regime fiscale	8
O.	Gestione	8
P.	Riepilogo finale	8

ALLEGATO A PARTE I° - Prospetto Riepilogativo degli immobili

ALLEGATO A PARTE II° - Allegati

A. Premesso

- Che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per potere successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- Che, più volte, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- Che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- Che ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B. Dati di pignoramento

Le unità immobiliari inerenti l'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Giulianova distinte nel Catasto dei Fabbricati al:

Foglio 32

Particella 678 subalterno 7 categoria catastale D/8

Con graffatura delle particelle 1041 e 1042

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono composti da capannone e aree esterne site a Giulianova (Te), via Galileo Galilei costituito da:

1. Capannone, con copertura a volta, utilizzati per negozio, magazzini, uffici, archivio e servizi della superficie complessiva di mq. 1.214 circa.
2. Pergolato e deposito lato ovest.
3. Un pergolato magazzini spogliatoi e depositi lato nord

D. Generalità dei beni e loro disponibilità:

D.1 Pertinenza

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia dei Territorio sono state riscontrate le seguenti proprietà riguardanti le unità immobiliari distinti al Catasto dei Fabbricati e terreni del Comune di Giulianova, relative al foglio e alla particella seguente:

Foglio 32 Particella 678 subalterno 7 graffata alle particelle 1041 e 1042

Gli immobili Sono di Titolarità della ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di 1000/1000 della piena proprietà

D.2 Provenienza

██████████ (CF ██████████) è pieno proprietario dell'immobile in virtù dei seguenti titolo:

- (ATTO PUBBLICO) Atto del 25/11/2015 Pubblico ufficiale TRAGNONE GIUSEPPE Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 47092 Registrazione Volume 1T registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.11750.2/2015 Reparto PI di TERAMO in atti dal 24/12/2015.

D.3 Dati Catastali

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di Giulianova (E058) Provincia di Teramo – Catasto dei Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
32 (fabbricati)	678	7	D/8			€. 11.374,00

- Intestazione degli Immobili

N.	Dati Anagrafici	codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	Proprietà per 1000/1000

I dati derivano dall'atto (ATTO PUBBLICO) Atto del 25/11/2015 Pubblico ufficiale TRAGNONE GIUSEPPE Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 47092 Registrazione Volume 1T registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.11750.2/2015 Reparto PI di TERAMO in atti dal 24/12/2015.

Esiste quindi corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale.

D.4 Confini Catastali

Unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati al foglio 32 Particella 678 subalterni 7 confinano a nord con le particelle 928 argine fiume Salinello ed ovest altre proprietà a sud strada Galileo Galilei a est con terreni incolti, di altre proprietà, è presente un **diritto di passaggio** sulla particella 679 di proprietà di altra ditta.

D.5 Situazione edilizia

In seguito alle ispezioni effettuate dal CTU presso l'Ufficio del Comune di Giulianova si riporta di seguito la situazione edilizia del fabbricato dove sono ubicati gli immobile oggetto della stima:

- l'opificio è stato realizzato con concessione edilizia 333/92 del 31/10/1992;
- Concessione 191/1999 del 21/06/1999;

La situazione edilizia dal sopralluogo risulta **non conforme** rispetto quanto assentito. Per quanto concerne il fabbricato principale nelle tavole visionate si evince che il piano primo ora frazionato è stato in parte ceduto ad altra ditta. Tale frazionamento non vi è traccia secondo i documenti consegnati dal comune di Giulianova. Nella parte nord il fabbricato l'annesso è stato legittimato come magazzino, annessi e garage, ma catastalmente e sul

luogo sono magazzini, spogliatoi e wc, l'alloggio del custode al piano primo è frazionato ed è di proprietà di altra ditta.

D.6 Situazione urbanistica

Secondo il PRG del Comune di Giulianova l'area su cui è costruito l'opificio in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 32 particella 678) ricade in zona INDUSTRIALE ARTIGINALE completamente lottizzata.

E. Atti Pregiudizievoli:

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni (Come riportato nell'Allegato 3) ; Ispezioni Ipotecarie effettuate all'Agenzia del Territorio il 03/10/2022 inerenti gli immobili oggetti della procedura.

E.1 Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 13517 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1259/2018 del 19/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED], per un importo ipoteca totale di € 93.488,74 a garanzia di un capitale di € 100.000,00.

E.2 Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 2888 Registro Generale 4076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 489/2019 del 14/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per un importo di € 511.016,38.

F. Descrizioni dei beni:

F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima è costituito da un capannone costituito al piano terra area di manovra magazzini uffici, archivi e diversi magazzini, al piano primo vi sono uffici, archivi e sale conferenze. Il capannone è sito lungo la via Galileo Galilei a Giulianova, in provincia di Teramo.

I beni consistono in:

1. L'opificio è composto da un corpo di fabbrica su più livelli, al piano terra locali per magazzino e vendita materiali elettronici, uffici, archivi e wc.
Al piano primo lato sud a cui si accede mediante ampia scala è composto da uffici, bagni, sale riunioni e archivi.
2. Sul lato ovest vi sono tettoie per alloggio auto.
3. Sul lato nord vi è un secondo corpo costituito da magazzini e spogliatoi bagni.

G. Misurazione

Per la misurazione degli immobili lo scrivente ha effettuato un sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi e misurando minuziosamente tutti i beni di cui alla perizia, successivamente riportati in autocad e confrontate con le planimetrie catastali e i progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Giulianova.

Si riportano le superfici degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima ubicati in via Galileo Galilei a Giulianova (Te). L'unità di misura è il metro quadrato (m2). La superficie riportata è quella commerciale, comprensiva degli spessori dei muri interni ed esterni.

- Foglio 32 Particella 678 subalterno 7: (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

Superficie capannone piano terra	mq. 1.102 circa.
Superficie capannone piano primo	mq.114,00 circa.
Superficie annessi	mq.110,00 circa
Superficie tettoie	mq.50,00 circa

H. Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. 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 quello in esame tenendo presente: il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e urbanistica.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

I. Analisi delle caratteristiche

I.1 Estrinseche

- 1) Ambiente economico e sociale: buono. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati a via delle Lancette, prima fila mare.
- 2) Collegamenti Stradali: ottimo. Il fabbricato è ubicato sulla viabilità principale molto ampia.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona marittima abruzzese.
- 4) Servizi sociali e commerciali: buoni. La zona è urbanizzata e vicina al raccordo autostradale.

I.2 Intrinseche

- 1) Accessibilità: ottima.
- 2) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: da revisionare e rendere a norma.

4) Grado di finitura: le finiture – discrete. Pavimenti al piano terra industriali ma gli uffici e i restanti accessori in gress, rivestimenti in ceramica di qualità discreta, infissi interni ordinari, infissi esterni in alluminio, impianti sanitari e rubinetteria ordinari; Fabbricato: buono stato strutturale in quanto non vi è presenza di crepe strutturali.

5) Stato di manutenzione: discreto; in generale gli ambienti sono puliti e in discrete condizioni; ma necessita di manutenzione.

6) Salubrità: ottima circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.

7) Esposizione e panoramicità: mediocre.

8) è dotata di area scoperta per posti auto e corti di pertinenza.

9) Situazione edilizia: irregolare sulla base dei documenti acquisiti dal comune di Giulianova il fabbricato.

10) Situazione urbanistica: l'area ricade in zona industriale artigianale.

11) Disponibilità: l'immobile è attualmente inutilizzato. Al suo interno sono presenti beni materiali di altra procedura. Il Ctu fa presente che la collaborazione con l'esecutato è stata ottima e ha fornito le chiavi molto celermente.

L. Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Attualmente il valore commerciale di un fabbricato per attività commerciali, nelle medesime condizioni, in questa zona del Comune di Giulianova si aggira mediamente intorno a:

- Magazzini circa € 360,00/mq.;
- Negozi circa € 800,00/mq.;
- Uffici circa € 870,00/mq.;
- Tettoie circa € 180,00/mq.;

- Foglio 32 Particella 678 subalterno 7 :

Fabbricato per attività commerciali compreso di uffici, spogliatoi e magazzini

Magazzini e vendita 800,00 €/mq x (mq.880,00) = **704.000,00 euro**

Uffici piano terra 870,00 €/mq x (mq.220,00) = **191.400,00 euro**

Uffici piano primo 870,00 €/mq x (mq.114,00) = **99.181,00 euro**

Magazzini lato nord 360,00 €/mq x (mq.305,00) = **109.800,00 euro**

Tettoie lato ovest 180,00 €/mq x (mq.64,00) = **11.520,00 euro**

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a **1.115.900,00 euro**.

ARROTONDAMENTO il valore commerciale del LOTTO è € **1.116.000,00**

M. Proposta di vendita

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di UNICO LOTTO

N. Regime fiscale

Gli immobili oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

O. Gestione

I beni sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli e non sono attualmente abitati dall'esecutato. I beni non sono soggetti a rate condominiali.

P. Riepilogo finale

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo di seguito:

- 1) Diritti per la quota di piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione degli immobiliare ubicati nel comune di Giulianova e contraddistinti al Catasto dei Fabbricati e dei terreni al foglio 32 particelle 678 sub 7 con particelle graffate n. 1041,1042;
- 2) Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale;
- 3) L'unità immobiliare pignorata presenta una situazione edilizia non conforme allo stato assentito;
- 4) I beni sono liberi ma occupati dai materiali dell'esecutato;
- 5) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
- 6) I beni sono ad uso personale e soggetti a tassa di registro;
- 7) L'appartamento è in discreto stato di manutenzione;
- 8) Il valore commerciale è stimato in **€. 1.116.000,00**
- 9) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **EURO 1.004.400,00** considerando un abbattimento complessivo pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

ELENCO ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria

4. Documentazione comunale
5. Documentazione fotografica

Martinsicuro, lì 10/10/2022

Il CTU e custode

Geom. Di Sabatino Garbati Fabio