
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Solipaca Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2020 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	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 432.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	133



INCARICO

All'udienza del 19/05/2021, 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 8000515, Fax 1782289865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) - Zona Industriale ColleranESCO - Giulianova

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile ubicato nella zona industriale di ColleranESCO, frazione di Giulianova. Su detto terreno è stato realizzato un capannone industriale, in corso di costruzione, della superficie di circa mq 1400.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva pari a mq 5399. Detto compendio immobiliare, è ubicato a poche centinaia di metri dalla S.S.80 e a circa 5km dalla stazione di Giulianova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) - Zona Industriale ColleranESCO - Giulianova

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

Il compendio immobiliare confina a giro con: a nord con la FF.SS. linea Teramo-Giulianova, Ad ovest con la ditta **** Omissis ****, ad est con la particella 1008 e a sud con la strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4000,00 mq	4000,00 mq	0,10	400,00 mq	0,00 m	
Capannone industriale	1330,00 mq	1400,00 mq	1,00	1400,00 mq	6,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2001 al 02/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 898 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1 24 29
Dal 02/04/2001 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 898 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2 14 79
Dal 24/01/2008 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 898 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2 81 39
Dal 22/12/2008 al 28/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1118 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 53 99



Dal 22/11/2018 al 01/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1118, Sub. 1 Categoria F3 Piano T
------------------------------	-------------------	--

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
	31	1118	1		F3						

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	
31	1118				Ente urbano		53 99				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il capannone industriale è in un buono stato conservativo, l'area esterna di pertinenza è in alcune zone ricoperta di erbacce e deve essere ancora realizzata la recinzione del lato nord-ferrovia e dei lati sud e est.

PARTI COMUNI

Si precisa che l'accesso al capannone è in comune con la confinante proprietà di **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si è a conoscenza di servitù e/o altri vincoli a carico degli immobili oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone industriale, con destinazione magazzino per prodotti semilavorati, è stato realizzato prevalentemente in calcestruzzo prefabbricato. Le fondazioni sono state eseguite con plinti gettati in opera su palo e collegati in testa da travi di collegamento di cui quelle perimetrali con funzione di trave porta-pannello. La struttura di elevazione del fabbricato industriale è formata da pilastri in c.a.v. e travi-canale in c.a. precompresso. La copertura è formata da lastre sandwich acciaio-poliuretano-acciaio. La tamponatura delle pareti verticali è costituita da pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, di tipo piano, costituiti da doppio strato in calcestruzzo con interposte lastre di polistirolo espanso e con finitura esterna in ghiaietto di fiume, installati in verticale e sigillati ai giunti. L'altezza netta sotto le travi di copertura è di m 6.00 e la pavimentazione è formata da un massetto armato e battuto di cemento. Le aperture, sono costituite da 4 portoni carrabili di cui 2 delle dimensioni di m 5.00x5.00 e 2 delle dimensioni 2.50x3.00.

Si precisa che il capannone industriale è praticamente finito, per la sua ultimazione mancano le realizzazioni del sistema antincendio e delle recinzioni dei lati nord, est e sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata ed è utilizzato come magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1998 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Zaffagnini	02/02/1998	205565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Giulianova	06/02/1998	1417	1083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 01/06/2021	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Costantini	23/03/2007	55587	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Teramo	29/03/2007	6237	4287
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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/01/2017
Reg. gen. 698 - Reg. part. 74
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio G. De Rosa
Data: 20/01/2017
N° repertorio: 5643

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 20/10/2005
Reg. gen. 17534 - Reg. part. 10807
Quota: 1/1



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/08/2020
Reg. gen. 9147 - Reg. part. 6527
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 31, mappale 1118) ricade in Zona D2, "Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianale- industriale esistenti", (art.3.3.1 e art.2.5.3 delle N.T.A.).

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 non risulta agibile.

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente e da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova (TE), il compendio immobiliare oggetto di stima è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.5/2016 del 10.05.2016, per "L'esecuzione dei lavori di costruzione di un magazzino per semilavorati, in ampliamento all'attività produttiva esistente", rilasciata dal Comune di Giulianova
- Autorizzazione Unica n.08/2016 del 12.05.2016, per "L'esecuzione dei lavori di realizzazione di un magazzino per semilavorati, in ampliamento all'attività produttiva esistente", rilasciata dal Comune di Giulianova
- Permesso di costruire n.113/2016 del 29.08.2017, per la realizzazione di Variante in corso d'opera ad Autorizzazione Unica n.08/2016 del 12.05.2016, per "L'esecuzione dei lavori di costruzione di un magazzino per semilavorati, in ampliamento all'attività produttiva esistente", rilasciata dal Comune di Giulianova.

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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) - Zona Industriale Colleranesco - Giulianova.
Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile ubicato nella zona industriale di Colleranesco, frazione di Giulianova. Su detto terreno è stato realizzato un capannone industriale, in corso di costruzione, della superficie di circa mq 1400. Il terreno ha una superficie catastale complessiva pari a mq 5399. Detto compendio immobiliare, è ubicato a poche centinaia di metri dalla S.S.80 e a circa 5km dalla stazione di Giulianova.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1118, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1118, Sub. 1, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 540.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Giulianova (TE) - Zona Industriale Colleranesco - Giulianova	1800,00 mq	300,00 €/mq	€ 540.000,00	100,00%	€ 540.000,00
Valore di stima:					€ 540.000,00



Valore di stima: € 540.000,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 432.000,00

Si precisa che il valore assunto di 300,00 €/mq, dedotto Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (All.9 alla presente perizia), è quello del range inferiore poiché sono state considerate la mancanza di alcune opere da realizzare come l'impianto antincendio e la sistemazione dell'area esterna con la realizzazione della recinzione.

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, 12/07/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire N.113/2016 (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg. 31 (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Sistema Informativo Urbanistico (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Pianta progetto assentito (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Pianta Magazzino semilavorati (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 03/06/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) - Zona Industriale Colleranesco - Giulianova
Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile ubicato nella zona industriale di Colleranesco, frazione di Giulianova. Su detto terreno è stato realizzato un capannone industriale, in corso di costruzione, della superficie di circa mq 1400. Il terreno ha una superficie catastale complessiva pari a mq 5399. Detto compendio immobiliare, è ubicato a poche centinaia di metri dalla S.S.80 e a circa 5km dalla stazione di Giulianova. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1118, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1118, Sub. 1, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 31, mappale 1118) ricade in Zona D2, "Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianale-industriale esistenti", (art.3.3.1 e art.2.5.3 delle N.T.A.).

Prezzo base d'asta: € 432.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 432.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Zona Industriale Colleranesco - Giulianova		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1118, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1118, Sub. 1, Categoria F3	Superficie	1800,00 mq
Stato conservativo:	Il capannone industriale è in un buono stato conservativo, l'area esterna di pertinenza è in alcune zone ricoperta di erbacce e deve essere ancora realizzata la recinzione del lato nord-ferrovia e dei lati sud e est.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile ubicato nella zona industriale di Colleranesco, frazione di Giulianova. Su detto terreno è stato realizzato un capannone industriale, in corso di costruzione, della superficie di circa mq 1400. Il terreno ha una superficie catastale complessiva pari a mq 5399. Detto compendio immobiliare, è ubicato a poche centinaia di metri dalla S.S.80 e a circa 5km dalla stazione di Giulianova.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ditta eseguita ed è utilizzato come magazzino.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/01/2017
Reg. gen. 698 - Reg. part. 74
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio G. De Rosa
Data: 20/01/2017
N° repertorio: 5643

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 20/10/2005
Reg. gen. 17534 - Reg. part. 10807
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/08/2020
Reg. gen. 9147 - Reg. part. 6527
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

