
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di **Valutazione Immobiliare** dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
TORINO (TO)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]



SOMMARIO

INCARICO	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
DATI CATASTALI	3
TITOLARITÀ	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
NORMATIVA URBANISTICA.....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	9



INCARICO

In data 05/02/2022, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 07/01/2022, depositato il 25/01/2022.
- Istanza di Vendita depositata il 31/01/2022
- Relazione Notarile depositata il 04/02/2022

Per quanto è stato possibile accertare non risulta, salvo errori, depositata Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento, che risulta comunque trascritto con NOTA di Trascrizione Registro generale n. 1231 Registro particolare n. 971 Presentazione n. 26 del 27/01/2022.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Registro generale n. 1231 Registro particolare n. 971 Presentazione n. 26 del 27/01/2022 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di MARTINSICURO (TE), censiti al:

- Catasto TERRENI – Foglio 22 Particella 468 Cat T
- Catasto TERRENI – Foglio 22 Particella 613 Cat T

Lo scrivente, pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

LOTTO UNICO Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) – Strada Statale 16
(Coord. Geografiche: 42.867123, 13.909252)
Apezzamento di terreno, composto da n. 2 particelle contigue della complessiva estensione di mq 26.120.

DATI CATASTALI

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
22	468				Seminativo irriguo	U	00 42 90 mq	59,82 €	35,45 €	
22	613				Seminativo irriguo	U	02 18 30 mq	304,4 €	180,39 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle mappe catastali

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato ai seguenti soggetti:

- ██████████ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ██████████

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- ██████████ (Proprietà 1/1)



CONFINI

La P.lla 468 confina:

- a Nord con P.lla 469,
- Sud P.lla 613,
- Est P.lle 1 e 41,
- Ovest strada statale 16.

La P.lla 613 confina con:

- a Nord con P.lle 468, 41, 237, 71
- Sud P.lla 3,
- Est P.lle 614,
- Ovest strada statale 16.

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno P.lla 468	4290,00 mq	4290,00 mq	1,00	4290,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno P.lla 613	21830,00 mq	21830,00 mq	1,00	21830,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				26120,00 mq		

Superfici desunte da dati catastali.

I beni sono eventualmente divisibili in natura, mediante atto di frazionamento, compatibilmente con lo strumento urbanistico vigente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La P.lla 468 di mq 4290, deriva dalla Precedente P.lla 460, di originari mq 4490 per FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1999 TIPO NUM 1617/92 (n. 1617.1/1992) con il quale è stata variata/generata anche la P.lla 469.

La P.lla 613 di mq 21830, deriva dalla Precedente P.lla 459, di originari mq 25210 per FRAZIONAMENTO in atti dal 18/06/1996 (n. 139.1/1991) con il quale è stata variata/generata anche le P.lle:

- Foglio:22 Particella:1 ;
- Foglio:22 Particella:228 ;
- Foglio:22 Particella:229 ;
- Foglio:22 Particella:236 ;
- Foglio:22 Particella:237 ;
- Foglio:22 Particella:460 ;
- Foglio:22 Particella:468 ;
- Foglio:22 Particella:473 ;
- Foglio:22 Particella:475.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno

DISTANZA DAL CENTRO ABITATO: il lotto dista circa 3 Km dal centro abitato del Comune di Martinsicuro;

DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI: il lotto è direttamente connesso alla SS16, ed a breve distanza dalla principali arterie viarie: Autostrada A14 (Uscita Val Vibrata - San Benedetto del Tronto).

DISTANZA DA SERVIZI: il lotto è in prossimità della Zona Artigianale/Ind.le di Martinsicuro a breve distanza dalla Zona Commerciale (Val Vibrata), e dal Centro Comunale, dotato di servizi commerciali e ricreativi.

ESPOSIZIONE: Prevalente a Est/Ovest

Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno

COLTURA IN ATTO: all'attualità il terreno appare incolto, coperto da vegetazione.

TIPOLOGIA LOTTO: il lotto è caratterizzato da 2 particelle contigue.

ACCESSO: il lotto è accessibile: da Ovest mediante accesso diretto dalla SS16 con cui confina.

FACILITÀ DI ACCESSO: il lotto di terreno presenta, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, una buona facilità di accesso.

CONFIGURAZIONE: la morfologia del lotto è di tipo regolare e continuo di forma complessiva pseudo rettangolare (P.Illa 613) ed una "striscia" anch'essa rettangolare di dimensioni ridotte, che si estende verso nord (P.Illa 468)..

LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE: lotto costituito da 2 particelle, contigue.

GIACITURA: il lotto è prevalentemente semi-pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

La P.Illa 468 è pervenuta, nella precedente identificazione Catastale (ex P.Illa 460) alla società eseguita in virtù di:

- Atto del 30/09/1992 Notaio CIAMPINI B. Sede CIVITELLA DEL TRONTO (TE) Repertorio n. 85717 Registrazione n. 2803 registrato in data 20/10/1992 - Voltura n. 4280.1/1992 in atti dal 08/03/1999

dai sigg.ri:

██████████ Nato A Colonnella (Te) Il 01/11/1936 ██████████ Proprieta' 1/3 fino al 30/09/1992

██████████ Nata A Colonnella (Te) Il 05/03/1915 ██████████ Proprieta' 1/3 fino al 30/09/1992

██████████ Nato A Colonnella (Te) Il 18/07/1941 ██████████ Proprieta' 1/3 fino al 30/09/1992.

La P.Illa 613 è pervenuta, nella precedente identificazione catastale (Ex P.Illa 459) alla società eseguita in virtù di:

- Atto del 28/11/1996 Pubblico ufficiale ANGELONI M. Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 102085 - Voltura n. 4375.1/1996 in atti dal 06/05/1997;

dalla società ██████████ Sede in OSIMO (AN) ██████████, la quale ne aveva acquistato la proprietà con:

- Atto del 15/02/1991 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 59859 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 1059 registrato in data 22/03/1991 - Voltura n. 1757.1/1991 in atti dal 29/11/1996,
- Atto del 14/02/1991 Pubblico ufficiale IELO A. Sede TORTORETO (TE) Repertorio n. 134026 - UR Sede GIULIANOVA (TE) Registrazione n. 638 registrato in data 26/02/1991 - Voltura n. 1492.1/1991 in atti dal 18/06/1996



dai sigg.ri

██████████ nato a Colonnella (Te) Il 01/11/1936 ██████████ Proprietà 1/3 Fino Al 14/02/1991
 ██████████ Nato A Colonnella (Te) Il 18/07/1941 ██████████ Proprietà 1/3 Fino Al 14/02/1991
 ██████████ Nata A Colonnella (Te) Il 05/03/1915 ██████████ Proprietà 1/3 Fino Al 14/02/1991

Successivamente con:

- Atto del 29/11/2000 Notaio BRACONE Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 99494 - UR Sede TERAMO (TE) Registrazione n. 182 registrato in data 05/02/2001 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 26702.1/2001 - Pratica n. 27179 in atti dal 28/02/2001, la precedente denominazione anagrafica della società veniva trasformata nell'attuale, ad oggi invariata.

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a TERAMO il 24/12/1999 Reg. gen. 16315 - Reg. part. 3728

Importo: £ 4.500.000,00 Capitale: £ 3.000.000,00 Spese: £ 1.500.000,00 Percentuale interessi: 4,97%

A favore di ██████████

Contro ██████████

Rogante: BARMANN FRANCESCO

Data: 22/12/1999 N° repertorio: 57374

Note: Gravante sui beni in Martinsicuro:

Foglio 22 Particella 469

Foglio 22 Particella 471

Foglio 22 Particella 72

Foglio 22 Particella 475

Foglio 22 Particella 473

Foglio 22 Particella 468

Foglio 22 Particella 613

Foglio 22 Particella 237

Foglio 22 Particella 236

Foglio 22 Particella 41

Foglio 22 Particella 1

Formalità non rinnovata.

- **IPOTECA VOLONTARIA**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a TERAMO il 16/03/2001 Reg. gen. 3187 - Reg. part. 508

Importo: £ 1.500.000,00 Capitale: £ 1.000.000,00 Spese: £ 500.000,00 Percentuale interessi: 6,296 %

A favore di ██████████

Contro ██████████, ██████████

Rogante: BARMANN FRANCESCO



Data: 13/03/2001 N° repertorio: 62054
 Note: Gravante sui seguenti beni in Martinsicuro
 FABBRICATI Foglio 22 Particella 646 Subalterno
 TERRENI
 Foglio 22 Particella 469
 Foglio 22 Particella 471
 Foglio 22 Particella 475
 Foglio 22 Particella 473
 Foglio 22 Particella 468
 Foglio 22 Particella 613
 Foglio 22 Particella 237
 Foglio 22 Particella 236
 Foglio 22 Particella 41
 Foglio 22 Particella 1

Formalità non rinnovata

- **IPOTECA VOLONTARIA**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a TERAMO il 24/05/2004 Reg. gen. 9424 - Reg. part. 1560

Importo: € 2.325.000,00 Capitale: € 1.550.000,00 Spese: € 775.000,00 Percentuale interessi: 3,55 %

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: LENHARDY SERGIO

Data: 19/05/2004 N° repertorio: 12827

Note: Foglio 22 Particella 613 Foglio 22 Particella 468

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TERAMO il 24/05/2010 Reg. gen. 8470 - Reg. part. 2355

Importo: € 1.302.015,40 Capitale: € 1.026.458,09 Spese: € 28.290,63 Interessi: € 247.266,68

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI MILANO

Data: 03/03/2010 N° repertorio: 3040

Note: Unità Negoziale 1

Foglio 22 Particella 468

Foglio 22 Particella 613 ed altri

Unità Negoziale 2 altri beni di altro soggetto

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2010 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2964

Registro generale n. 18453 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE

presentata il 26/10/2018 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2475 Registro generale

n. 14847 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 27/01/2022 Reg. gen. 1231 - Reg. part. 971

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Foglio 22 Particella 613- Foglio 22 Particella 468



Oneri di cancellazione

Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto Terreni del Comune di Martinsicuro al foglio 22, mappali n. 468 - 613, in virtù del Piano Regolatore Generale, vigente dal 14.04.1994 e la variante alle N.T.A. di P.R.G., vigente dal 28-03-2001: risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

"Industriale - Artigianale - Commerciale di espansione" - Art. 34 (Ricadenti in un comparto)

NORMATIVA: In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali ed artigianali non inquinanti e commerciali; b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti;
- c) depositi e magazzini;
- d) edifici di abitazione per il personale di custodia ovvero per il proprietario titolare dell'azienda, con una superficie max. di 250 mq distribuiti su un massimo di due alloggi.

In queste zone il Piano si attua per intervento preventivo sia di iniziativa pubblica che privata esteso all'intero comparto indicato nelle tavole di P.R.G. E' data comunque facoltà all'Amministrazione Comunale, ove le proprietà risultino altamente frazionate, di individuare dei sub-comparti attuativi interni a quelli previsti nel PRG ferma restante la equa ripartizione degli oneri ricorrendo alla monetizzazione per il reperimento delle aree da lasciare a servizi; in tal modo il Comune potrà acquisire le aree per servizi individuate nelle tavole di PRG, evitando la polverizzazione delle stesse.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

di=ds5,00ml.

df10,00ml

Di=Ds= H/2

H= 11,00 ml

Lotto minimo di intervento = 1.000 mq

Parcheggi= 1 mq. ogni 4 mq di Su, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della Sf

Sc/Sf= 45%

Ed inoltre: il terreno distinto in catasto di questo Comune aJ foglio 22, mappali n. 468 - 613 - risulta ricadere, in parte, in: "Zona destinata alla Viabilità" - Art. 17.

Vincoli:

Vincolo paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22.01.2004 (ex 1497/97);

Art.19 (B.5 insediamenti monofunzionali) del vigente P.T.P.;

Zona B1(Trasformabilità Mirata) del vigente Piano Regionale Paesistico;

Classe V nel vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23.01.07.

Il tutto come meglio descritto nell'Allegato Certificato di Destinazione Urbanistica



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo di mercato "monoparametrico", tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato e/o attuabile in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la superficie, la localizzazione, l'esposizione, gli indici edilizi/urbanistici e la destinazione urbanistica, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura e le destinazioni d'uso realizzabili, la consistenza superficiale dei beni, la situazione urbanistica, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima. In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari.

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche del subject applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale situazione del mercato immobiliare nazionale e principalmente locale, relativo alla specifica categoria di Terreni edificabili e non.

Ricerca di Mercato	Bene 1	Bene 2
Localizzazione	Via Piave	Via Fonte Maggio
Prezzo di Vendita	€ 147.000,00	€ 135.000,00
Superficie	5600 mq	4216 mq
Prezzo Unitario	€/mq 26	€/mq 32
Prezzo Medio Unitario	29 €/mq	

Prezzo Medio Unitario 29 €/mq Derivante da indagine di mercato

Prezzo Medio Unitario 11 €/mq Derivante da indagine su stime/Vendite Giudiziarie

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Martinsicuro (TE) - Strada Statale 16	26120,00 mq	13,50 €/mq	€ 352.620,00	100,00%	€ 353.000,00
Valore di stima:					€ 353.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	20,00	%
Vincoli ed eventuali servitù	15,00	%

Valore di stima: € 353.000,00

Valore proposto per la vendita: € 195.000,00

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.

Teramo, li 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Reginelli Claudio

