
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 359/2013 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo Castiglione Messer Raimondo e Pianella Scarl

Codice fiscale: 00925980674

viale Umberto I° nr. 13

Castiglione M.R. (TE)

contro

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalita pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 359/2013 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.276.800,00	12



INCARICO

Con udienza del 19/03/2014, il sottoscritto Geom. Villanova Valter, con studio in Via Memmingen, 13 - 64100 - Teramo (TE), email valter.villanova@virgilio.it, PEC valter.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219 054 , Fax 0861 219 054 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Atri (TE) - via Aldo Moro

DESCRIZIONE

Opificio Industriale con area base e annessa sito nel Comune di Atri, in zona artigianale/industriale, composto da un piano seminterrato - un piano terra - un piano primo ed un piano secondo, per una superficie coperta complessiva di mq. 3.990 circa; l'area su cui poggia l'opificio e quella annessa è di mq. 8.150 circa, classificata come Ente Urbano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Atri (TE) - via Aldo Moro

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
V
A

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

- M (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto in oggetto risulta essere confinante in giro con: via Aldo Moro - strada comunale Caprafico - proprietà aventi causa da , salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Opifici	830,00 mq	920,00 mq	1,00	920,00 mq	3,10 m	1°S.
Opifici	2000,00 mq	2110,00 mq	1,00	2110,00 mq	3,50 m	Terra
Opifici	840,00 mq	920,00 mq	1,00	920,00 mq	3,15 m	1°
Opifici	36,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				3990,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3990,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1984 al 12/11/1998	M Sc	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 46 Categoria D7 Rendita € 7.241,24 Piano 1S-T.-1°-2°
Dal 12/11/1998 al 10/06/2014	Mr	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 56 Categoria D7 Rendita € 7.241,24 Piano 1S-T.-1°-2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
75	56			D7				7241,24	1S-T.-1°-2°

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
75	56						00.81.53		



Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali riscontrate e lo stato dei luoghi;

in effetti l'opificio è stato successivamente ampliato rispetto allo stato originario con regolare concessioni edilizia rilasciate dal Comune di Atri, senza che fossero aggiornate le planimetrie catastali;

inoltre, il sottoscritto non ha riscontrato alcun certificato di agibilità rilasciato post ristrutturazione e pertanto l'eventuale aggiudicatario potrà e dovrà perfezionare l'iter conclusivo dei lavori con la richiesta del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Atri.

Si fa comunque presente che lo stato dei luoghi come riscontrato risulta essere conforme alle carte progettuali assentire dal Comune.

Naturalmente dell'aspetto di perfezionamento sopra riportato il sottoscritto terrà conto nella successiva fase estimativa del lotto.

PRECISAZIONI

In data 03.03.2014 al n. 231 Serie 1T, presso l'Agenzia delle Entrate di Atri, la ditta esecutata registrava un contratto di affitto di ramo d'azienda nel quale veniva incluso l'opificio esecutato, in favore dell'affittuaria società con sede in Atri Viale S. Antonio codice fiscale e Partita IVA n. , nella persona del legale rappresentante ed amministratore unico signor I;

la stessa affittuaria tutt'ora detiene l'immobile pignorato ed esercita nello stesso attività di impresa nel ramo del mobile;

il sottoscritto CTU ha diffidato l'affittuaria circa la propria permanenza all'interno dell'opificio in quanto lo stesso contratto, allo stato, risulta non opponibile alla procedura in quanto stipulato dopo il pignoramento;

di conseguenza, all'atto della nomina del delegato alla vendita, sarà cura del Giudice dell'esecuzione, qualora lo stesso affittuario collabori con gli organi della procedura, concedergli la permanenza all'interno dell'opificio sino alla vendita dello stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato industriale che costituisce il lotto unico, è stato edificato a più riprese, completamente in c.a.p., con fondazioni classiche ed elementi in elevazione costituiti da moduli in cemento armato prefabbricato.

L'intero fabbricato si compone di tre piani fuori terra, compreso il piano terra oltre un piano seminterrato, il tutto con area esterna di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 8.150 circa; il piano seminterrato è attualmente destinato a magazzino materie prime e scorte in genere, completo di servizi ed accessori; le pavimentazioni interne sono del tipo industriale e ceramica per i servizi, il tutto completo di relative uscite di sicurezza;

il piano terra è destinato a zona di lavorazione con servizi ed accessori annessi e rifinito come per il piano seminterrato, mentre ai piani superiori sono allocati la zona uffici ed esposizione, anch'essi forniti di servizi in generale ed accessori generici, ivi compreso il locale termico.

La copertura è del tipo piano e l'intera area esterna annessa all'opificio risulta completamente recintata con relativi accessi delimitati da altrettanti cancelli scorrevoli;



Il lotto, nella sua interezza, si mantiene in buono stato di mantenimento e funzionalità; l'attestato energetico riscontrato classifica l'immobile in "Classe F".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/03/2014
- Scadenza contratto: 03/06/2017

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.700,00

Il contratto di ramo d'azienda stipulato come sopra risulta non opponibile alla procedura in quanto stipulato dopo la data di pignoramento.

A tale proposito il sottoscritto CTU ha ammonito l'affittuario in tal senso, avvertendolo che sarà cura del G.E., all'atto della nomina del professionista delegato, decidere se lasciargli il possesso sino alla vendita, sempre posto che quest'ultimo collabori con il prosieguo della procedura stessa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1984 al 12/11/1998	M I S- proprietaria per l'intero-	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar De galitis	27/09/1984	4329	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1998 al 10/06/2014	M cod. fisc. 0 - piena proprietà-	trasformazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar De galitis	12/11/1998	52249	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	23/12/1998		9227
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.

In data 03.03.2014 al n. 231 Serie 1T, presso l'Agenzia delle Entrate di Atri, la ditta esecutata registrava un contratto di affitto di ramo d'azienda nel quale veniva incluso l'opificio esecutato, in favore dell'affittuaria società con sede in codice fiscale e Partita IVA n. 8, nella persona del legale rappresentante ed amministratore unico signor;

la stessa affittuaria tutt'ora detiene l'immobile pignorato ed esercita nello stesso attività di impresa nel ramo del legno;

il sottoscritto CTU ha diffidato l'affittuaria circa la propria permanenza all'interno dell'opificio in quanto lo stesso contratto, allo stato, risulta non opponibile alla procedura in quanto stipulato dopo il pignoramento da parte del precedente;

di conseguenza, sarà cura del Giudice dell'esecuzione, qualora lo stesso affittuario collabori con gli organi della procedura, concedergli la permanenza all'interno dell'opificio sino alla vendita dello stesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 16/06/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Teramo il 04/01/2010
Reg. gen. 57 - Reg. part. 6
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Adriatico S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Teramo il 30/11/2010
Reg. gen. 19700 - Reg. part. 5229
Quota: 1/1



Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Popolare dell'Adriatico S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo

Iscritto a Teramo il 06/04/2011

Reg. gen. 5370 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

Importo: € 495.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo Castiglione Messer Raimondo e Pianella Scarl

Contro

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Teramo il 01/08/2013

Reg. gen. 10124 - Reg. part. 7536

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo Castiglione Messer Raimondo e Pianella Scarl

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre gli annotamenti e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in oggetto risulta essere ubicato in area destinata a " Zona Artigianale/industriale", come previsti dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Atri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato costruito a più riprese; inizialmente si componeva di un piano seminterrato e di un piano terra - anni '90, con agibilità rilasciata dal Comune di Atri in data 12 marzo 1996;

successivamente la proprietà proponeva un intervento di ampliamento e ristrutturazione con C.E. n. 50/2007 e successiva D.I.A. cin variante alla precedente concessione con la quale venivano realizzati:

-ampliamento al piano seminterrato;

-modifica destinazione d'uso del piano terra da laboratorio a deposito;



- modifica destinazione d'uso di parte del piano primo da deposito a zona uffici;
- aperture di due porte di esodo con antipanico al piano terra;
- creazione di divisori per antibagno al piano terra;
- controsoffittatura REI 120 al piano terra - zona centrale.

Da ultimo il sottoscritto ha riscontrato una ulteriore C.E. n. 84/2008 per ampliamento edificio al piano seminterrato.

Non risulta agli atti del Comune di Atri alcuna pratica di richiesta di Agibilità post lavori, per cui il futuro acquirente potrà e dovrà perfezionare l'ultimazione della detto pratica a proprie cure e spese, che saranno debitamente contemplate dal sottoscritto nell'attribuzione del valore base d'asta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

lo stato dei luoghi, così come riscontrato, risulta conforme alle autorizzazioni abilitative rilasciate dal Comune di Atri;

tuttavia non risulta la ultimazione dei lavori ed il perfezionamento della richiesta di agibilità presentata al Comune dopo la ristrutturazione;

pertanto l'eventuale futuro acquirente dovrà e potrà perfezionare la detta ultimazione richiedendo il certificato di agibilità, con oneri consequenziali a suo carico;

naturalmente del detto perfezionamento il sottoscritto terrà conto nell'attribuzione dei valori estimativi nonché nel relativo abbattimento del prezzo base d'asta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Atri (TE) - via Aldo Moro
Opificio Industriale con area base e annessa sito nel Comune di Atri, in zona artigianale/industriale, composto da un piano seminterrato - un piano terra - un piano primo ed un piano secondo, per una superficie coperta complessiva di mq. 3.990 circa; l'area su cui poggia l'opificio e quella annessa è di mq. 8.150 circa, classificata come Ente Urbano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 56, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 56
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.596.000,00
Il prezzo applicato si riferisce alla media calcolata tra i vari piani del fabbricato, in riferimento alle singole destinazioni previste per piano.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Industriale Atri (TE) - via Aldo Moro	3990,00 mq	400,00 €/mq	€ 1.596.000,00	100,00	€ 1.596.000,00
Totale lotto:					€ 1.596.000,00

Valore di stima: € 1.596.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 1.276.800,00

Il deprezzamento del 20% come applicato, tiene conto della mancanza di garanzia per vizi e/o altre cause incidenti nelle vendite giudiziali, ma soprattutto le spese da affrontare per perfezionare le varie pratiche inerenti la richiesta del certificato di agibilità a carico del futuro eventuale acquirente..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Teramo, li 09/07/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Valter



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Atri (TE) - via Aldo Moro
Opificio Industriale con area base e annessa sito nel Comune di Atri, in zona artigianale/industriale, composto da un piano seminterrato - un piano terra - un piano primo ed un piano secondo, per una superficie coperta complessiva di mq. 3.990 circa; l'area su cui poggia l'opificio e quella annessa è di mq. 8.150 circa, classificata come Ente Urbano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 56, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 56
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto in oggetto risulta essere ubicato in area destinata a " Zona Artigianale/industriale", come previsti dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Atri.

Prezzo base d'asta: € 1.276.800,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 359/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.276.800,00

Rif. 1 - Fabbricato Industriale			
Ubicazione:	Atri (TE) - via Aldo Moro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 56, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 56	Superficie	3990,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Opificio Industriale con area base e annessa sito nel Comune di Atri, in zona artigianale/industriale, composto da un piano seminterrato - un piano terra - un piano primo ed un piano secondo, per una superficie coperta complessiva di mq. 3.990 circa; l'area su cui poggia l'opificio e quella annessa è di mq. 8.150 circa, classificata come Ente Urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Fallimentari
ASTE

