

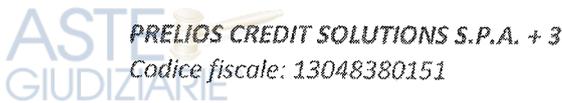


TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pietrangelo Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da



contro

[REDACTED]
Codice fiscale: **[REDACTED]**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	13

All'udienza del 22/01/2024, il sottoscritto Ing. Pietrangelo Gino, con studio in Via Bari, 71 - 65122 - Pescara (PE), Tel. 085 20 58 716, Fax 085 20 58 716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Capannone industriale ubicato a Collecervino (PE) - Strada dei Fiori n.14 con annessa corte pertinenziale esclusiva inferiore a 5000 mq, con ufficio al piano terra e al piano primo e con autorimessa al piano terra.

DESCRIZIONE

Capannone industriale con annessa corte pertinenziale esclusiva inferiore a 5000mq, con ufficio al piano terra e al piano primo e con autorimessa al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Collecervino al foglio 26 particella 321 subalterno 4.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Presso lo stabile ivi descritto è stato effettuato il sopralluogo, in data 22/02/2024, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Gianluca Pizzuti, del CTU Ing. Gino Pietrangelo, dell'amministratrice unica e legale rappresentante della società esecutata, sig.ra [REDACTED] e del suo Legale Avv. Moreno Di Muzio, nonché del titolare della ditta individuale [REDACTED].





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - - Capannone industriale ubicato a Collecervino (PE) - Strada dei Fiori n.14 con annessa corte pertinenziale esclusiva inferiore a 5000 mq, con ufficio al piano terra e al piano primo e con autorimessa al piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificazione notarile sostitutiva (All.9),

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1
C.F.: [REDACTED]

Sull'immobile insistono anche i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Uso per 1/1 diritto d'uso temporaneo ventennale) (All.11)
C.F.: [REDACTED]

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

- Diritto di Proprietà 1/1

Il diritto di Proprietà 1/1 in capo alla Società esecutata [REDACTED] così come il diritto di Uso temporaneo ventennale per 1/1 in capo alla Società [REDACTED] sono pervenuti per atto pubblico di scissione di società del 07/08/2015 n. rep. 2446 Not. CORRADO PASTORE con sede a Spoltore (PE) trascritto il 17/01/2022 nn. 542/390 da potere di [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Il terreno sui cui si erge il fabbricato confina con :

- Foglio 26 part. 389 di proprietà di [REDACTED]

- Foglio 26 part. 516, particella con destinazione: Ente Urbano

- Foglio 26 part. 595 di proprietà di [REDACTED]

- Foglio 26 part. 599 di proprietà di [REDACTED]

- Foglio 26 part. 744 di proprietà di [REDACTED]

Sul fronte anteriore del fabbricato si trova l'accesso da Strada dei fiori.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	500,00 mq	1	500,00 mq	6,00 m	T
Ufficio - Piano terra	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	T
Ufficio - Primo piano	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	1
Capamone mobile con base in cemento	120,00 mq	1	120,00 mq	6,00 m	T
Cabina Enel	9,00 mq	1	9,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:			763,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:			763,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2006 al 07/08/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 321, Sub. 4 Categoria D1
Dal 07/08/2015 al 31/01/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 321, Sub. 4 Categoria D1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (Cf)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	321	4		DI				3992 €		

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 22/02/2024 l'immobile presenta un modesto stato conservativo, tuttavia è apparsa evidente la necessità di piccoli interventi di manutenzione straordinaria. L'amministratrice unica della società esecutata, Sig.ra [REDACTED], riferisce l'esistenza di alcune infiltrazioni di acqua piovana sul tetto.

PARTI COMUNI

Corte comune esterna di superficie inferiore ai 5000mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive esistenti legalmente costituite, nello stato di fatto e di diritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone presenta una struttura costituita da pilastri e travi in cemento armato precompresso, incastrati in una fondazione del tipo a plinti e con travi di collegamento. La copertura è isolata con guaina bituminosa. La tamponatura è costituita in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Gli infissi del laboratorio sono in alluminio e le porte in ferro. Vi sono inoltre 120 mq di capannone mobile in policarbonato compatto.

Gli uffici hanno una struttura portante di travi e pilastri in cemento armato; la tamponatura è realizzata in blocchi e la copertura, costituita da travi lamellari ed un tavolato, è impermeabilizzata con un manto di tegole in cotto. Le pavimentazioni interne sono costituite da piastrelle in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/06/2019
- Scadenza contratto: 10/06/2024

Il contratto di COMODATO GRATUITO è di durata quinquennale a far data dal 10/06/2019, stipulato fra la "comodante" sig.ra [REDACTED], legale rappresentante della società esecutata [REDACTED]

il "comodatario" sig. [redacted] titolare della ditta individuale [redacted]
 Scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 26/06/2019, n. 2121 serie 3.

Il contratto di comodato gratuito **NON E' OPPONIBILE** all'aggiudicatario/acquirente. La fine naturale del contratto cui sopra è il 10/06/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 24/05/2002 al 07/08/2015	[redacted] proprietario 1/1 piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Decreto di trasferimento immobili		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		TRIBUNALE DI PESCARA	24/05/2002	840
		Raccolta N°		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			20/06/2002	9669
				Reg. part.
				6956
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 07/08/2015	[redacted] piena proprietà 1/1 [redacted] temporaneo ventennale. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Scissione di società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Pastore Corrado	07/08/2015	2446
		Raccolta N°		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			17/01/2022	542
				Reg. part.
				390
		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 risulta attualmente variata, a seguito di atto di scissione di società del 07/08/2015.

[Handwritten signature]

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PESCARA il 04/03/2008
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 686
Importo totale: € 900.000,00
A favore: Banca Toscana Spa
Contro: [REDACTED]
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 20/03/2018
Reg. gen. 3477 - Reg. part. 514
Importo totale: € 737.463,40
A favore: Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro: [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a PESCARA il 05/08/2020
Reg. gen. 8784 - Reg. part. 1227
Importo totale: € 114.000,00
A favore: Intesa San Paolo Spa
Contro: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a PESCARA il 11/02/2022
Reg. gen. 1980 - Reg. part. 214
Importo totale: € 397.763,58
A favore: Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro: [REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 13/06/2023
Reg. gen. 9112 - Reg. part. 6421
A favore: SIENA NPL 2018 SRL
Contro: [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nei seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Per Ipoteca volontaria il costo è del 0,50% dell'ipoteca iscritta.

Per Ipoteca giudiziale il costo è del 0,50% dell'ipoteca iscritta.

Per Ipoteca concessionaria/amministrativa il costo è del 0,50% dell'ipoteca iscritta

Per pignoramento immobiliare € 365,00

Tali cifre sono indicative e l'aggiudicatario dovrà verificare e/o aggiornare gli importi per la cancellazione per il riconteggio presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto dell'esecuzione è inserito nel Piano Regolatore Generale, visionabile nella sezione "Governo del Territorio", in zona P.I.P. - Piano Insediamenti Produttivi.

Il terreno su cui si poggia il fabbricato è soggetto a vincolo idrogeologico.

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Collecervino, risultano:

-pratica edilizia n. 94/86;

-pratica edilizia n. 144/03, prot. 6540 del 04.07.03, D.I.A. L.662/96 COMPLETAMENTO RECINZIONE;

-pratica edilizia n. 66/04, prot. 4304 del 30.04.04, CABINA ENEL PREFABBRICATA;

-pratica edilizia n. 7/05, prot. 784 del 25.01.05, AMPLIAMENTO COMPLESSO INDUSTRIALE;

-pratica edilizia n. 69/06, prot. 6540 del 19.05.06, D.I.A. Variante al progetto per l'ampliamento del fabbricato industriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non è emersa la presenza di diritti demaniali o usi civici.

Parte del capannone è in policarbonato compatto e basamento in cemento ma non è riportato nè in piantina nè nell'elaborato planimetrico; le spese da sostenere per sanare il capannone in policarbonato e le aperture del laboratorio, ammontano circa a € 10.000,00. Tale cifra è indicativa, l'aggiudicatario dovrà verificare il conteggio presso gli uffici competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non vi sono certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il terreno su cui si poggia il fabbricato è soggetto a vincolo idrogeologico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALE

Non è emersa la presenza di 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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, 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 - Capannone industriale ubicato a Collecervino (PE) - Strada dei Fiori n.14 con annessa corte pertinenziale esclusiva inferiore a 5000 mq, con ufficio al piano terra e al piano primo e con autorimessa al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 321, Sub. 4, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 550.000,00

Al fine di stimare l'immobile attribuendogli il valore quanto più vicino a quello di mercato hanno concorso i seguenti parametri, utili per attribuire un VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO, utilizzando il METODO DEL CONFRONTO:

- PARAMETRO ZONALE
- PARAMETRO COSTRUTTIVO
- PARAMETRO FUNZIONALE
- PARAMETRO URBANISTICO
- PARAMETRO DI TRASFORMAZIONE
- PARAMETRO ESTETICO/ARCHITETTONICO

I valori di riferimento sono stati presi dalle maggiori piattaforme online di compravendita immobiliare, Osservatorio immobiliare OMI e Borsino immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone industriale	500,00 mq	800,00 €/mq	€ 400.000,00	100%	€ 400.000,00
Capannone mobile con base in cemento	120,00 mq	283,33 €/mq	€ 34.000,00	100%	€ 34.000,00
Uffici - Piani T/1°	134,00 mq	780,00 €/mq	€ 104.500,00	100%	€ 104.500,00
Cabina ENEL	9,00 mq		€ 11.500,00	100%	€ 11.500,00
			Valore di stima:		€ 550.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 550.000,00 oltre imposte

La stima è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con le servitù attive e passive esistenti legalmente costituite, non si garantiscono le funzionalità e conformità degli impianti.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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.

Pescara, lì 26/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Illegale
Gino

ELENCO ALLEGATI

1. Individuazione territoriale dell'immobile in Collecervino (PE)
2. Verbale d'incarico
3. Verbale di sopralluogo del 22/02/2024
4. Visura catastale storica
5. Estratto di mappa Foglio 26 particella 321 Comune di Collecervino (PE)
6. Planimetria catastale e stato di fatto
7. Ispezioni ipotecarie
8. Visura camerale [REDACTED]
9. Certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo
10. Atto di pignoramento della Prelios Credit Solutions Spa
11. Contratto di comodato gratuito del 10/06/2019
12. Atto di scissione società del 07/08/2015 trascritto il 17/01/2022
13. Certificazione di agibilità del 12/05/1987
14. Progetti e concessioni- Variante al PRG (vincolo idrogeologico)
15. Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone industriale ubicato a Collecervino (PE) - Strada dei Fiori n.14 con annessa corte pertinenziale esclusiva inferiore a 5000 mq, con ufficio al piano terra e al piano primo e con autorimessa al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 321, Sub. 4, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto dell'esecuzione è inserito nel Piano Regolatore Generale, visionabile nella sezione "Governio del Territorio", in zona P.I.P. - Piano Insediamenti Produttivi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 550.000,00 oltre imposte

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

	Bene N° 1 - Fabbricato industriale		
Ubicazione:	Collecervino (PE) - Strada dei Fiori n.14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale con annessi uffici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 321, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	730,00 mq circa
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 22/02/2024 l'immobile presenta un modesto stato conservativo, tuttavia è apparsa evidente la necessità di piccoli interventi di manutenzione straordinaria. L'amministratrice unica della società esecutata, riferisce l'esistenza di alcune infiltrazioni di acqua piovana sul tetto.		
Descrizione:	Capannone industriale ubicato a Collecervino (PE) - Strada dei Fiori n.14 con annessa corte pertinenziale esclusiva inferiore a 5000 mq, con ufficio al piano terra e al piano primo e con autorimessa al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

