

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Solipaca Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 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 .....	6
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 .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

All'udienza del 04/07/2025, 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, cell. 347.8623388, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Rovano Mosciano Sant'Angelo, piano T

## DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano terra e facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c.. L'immobile è situato in una zona a forte caratterizzazione industriale e commerciale, a circa 200 metri dal casello autostradale di Teramo-Mosciano Sant'Angelo-Giulianova, e quindi nei pressi dell'imbocco del raccordo A/24 per Roma. È dotato di un ampio parcheggio nell'area circostante il compendio immobiliare a cui appartiene.

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** - Ufficio ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Rovano Mosciano Sant'Angelo, piano T.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a giro con: corte esterna comune, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a mezzo distacco con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Mosciano S.A., il tutto salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	196,80 mq	213,00 mq	1,00	213,00 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				213,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2006 al 02/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 761, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 10 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 2.582,28 Piano T
Dal 02/03/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 761, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 10 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 2.582,28 Piano T
Dal 29/09/2014 al 22/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 761, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 10 vani Superficie catastale 213 mq

Rendita € 2.582,28  
Piano T

Dalla visura storica effettuata, risulta che 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
	45	761	4		A10	U	10 vani	213 mq	2582,28 €	T	

### 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
45	761				Ente urbano		25 06 mq			

## Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in un buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

I beni pignorati sono parte di un più ampio edificio a carattere commerciale/direzionale per il quale non è attivo Condominio. Esistono zone comuni a più o a tutte le unità immobiliari, quali la corte esterna ed i camminamenti, tutti individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali che si allega.

Non sono state rilevate servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a cui l'unità immobiliare in procedura appartiene, risulta essere stato ultimato nell'anno 2006 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione. Si sviluppa su due distinti piani, uno al piano terreno ed uno al piano primo sottostrada. L'immobile è sito nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano Via Italia senza numero civico, zona a forte caratterizzazione industriale/commerciale, posta a circa 200 metri dal casello Autostradale di Teramo-Mosciano Sant'Angelo-Giulianova, e quindi nei pressi dell'imbocco del raccordo A/24 per Roma. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con tamponature in laterizio non portante; i prospetti dell'edificio sono rivestiti in mattoncini a faccia-vista di cortina; la copertura è di tipo piana a terrazza. Il fabbricato ha sviluppo fuori terra in un unico piano con ampia corte comune centrale; l'intero complesso non risulta recintato. L'immobile oggetto di pignoramento è dislocato al piano terreno della porzione nord-est dell'edificio. L'ufficio è costituito da un unico locale direzionale, suddiviso in diversi ambienti, costituenti altrettanti uffici, tramite partizioni in vetro amovibili, un antibagno ed un bagno; è dotato di pavimentazione in gres porcellanato effetto marmo, posata in diagonale. Le pareti del bagno ed antibagno sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00. Gli infissi esterni di finestre e vetrine sono in alluminio anodizzato e sono dotati di vetri atermici i primi e di cristalli di sicurezza i secondi. Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, a scomparsa tipo "Scrigno", quelle del bagno ed antibagno, mentre le altre sono in vetro. L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per la forza motrice che per l'illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare, garantisce la sua funzionalità essendo stato realizzato in rispondenza delle norme tecniche vigenti all'epoca della costruzione quindi abbastanza recentemente. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, risulta idoneo e funzionante. L'acqua sanitaria è prodotta da un apparecchio boiler elettrico posizionato nell'antibagno. E' presente l'impianto di climatizzazione, inverno/estate con pompa di calore le cui tubazioni/canalizzazioni si sviluppano all'interno dell'intercapedine creata tra l'intradosso del solaio ed il controsoffitto sospeso in pannelli 60x60 su struttura a vista autoportante. Le macchine di trattamento per la produzione di aria calda e fredda per la climatizzazione dei locali sono posizionate sulla copertura piana sovrastante l'unità immobiliare. I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in lavabile. L'altezza utile dell'unità è pari a mt. 3,00 al filo del controsoffitto mentre è pari a mt. 3,40 al filo dell'intradosso del solaio di copertura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2007 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	02/03/2007	223423	46098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	06/03/2007	4461	3045
Dal 29/09/2014 al 22/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	29/09/2014	51093	22800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo	02/10/2014	11631	8752
		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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 02/10/2014

Reg. gen. 11632 - Reg. part. 1346

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,95 %

Rogante: Notaio De Rosa Teresa

Data: 29/09/2014

N° repertorio: 51094

N° raccolta: 22801

- **Ipoteca concessione amministrativa** derivante da Ruolo e a avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 23/09/2016

Reg. gen. 12290 - Reg. part. 1858

Quota: 1/1

Importo: € 109.068,32

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.534,16

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa

Data: 22/09/2016

N° repertorio: 686

N° raccolta: 10816

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 17/12/2024

Reg. gen. 20999 - Reg. part. 15497

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mosciano Sant'Angelo, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 45, mappale 761) ricade in Zona PA, "Ambiti sottoposti a piani e programmi attuati o in fase di attuazione" (art.65 delle vigenti 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 risulta agibile.

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente e da visure ed ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mosciano Sant'Angelo, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 5016 anno 2001, rilasciata dal Comune di Mosciano Sant'Angelo in data 31.12.2001.
- Permesso di Costruire n. 5640 anno 2006, rilasciato dal Comune di Mosciano Sant'Angelo in data 25.08.2006.
- Certificato di Agibilità Parziale, rilasciato in data 29.11.2006 con il n. 1712/2006 per alcune delle unità immobiliari e, in particolare per la sub.4, oggetto della presente perizia di stima.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'analisi effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale, risulta che 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**

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

- **Bene N° 1** - Diritti pari all'intera proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano terra e facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c.. L'immobile è situato in una zona a forte caratterizzazione industriale e commerciale, a circa 200 metri dal casello autostradale di Teramo-Mosciano Sant'Angelo-Giulianova, e quindi nei pressi dell'imbocco del raccordo A/24 per Roma. È dotato di un ampio parcheggio nell'area circostante il compendio immobiliare a cui appartiene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 761, Sub. 4, Categoria A10; al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 761, Qualità Ente urbano.

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

Valore di stima del bene: € 234.300,00

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 all'immobile oggetto della stima. Inoltre si è tenuto anche conto di altre unità, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, vendute o valutate di recente da agenzie immobiliari del luogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Rovano Mosciano Sant'Angelo, piano T	213,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 234.300,00	100,00%	€ 234.300,00
Valore di stima:					€ 234.300,00

Valore di stima: € 234.300,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 164.000,00**

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.

Giulianova, 11/08/2025

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire N.5640/2006 (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto Assentito (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità Parziale N.1712/2006 (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di P.R.G. foglio 45 - mappale 761 (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 7 Ortofoto - Inquadramento territoriale (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/08/2025)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Rovano, piano T e facente parte di un più ampio compendio immobiliare. L'immobile è situato in una zona a forte caratterizzazione industriale e commerciale, a circa 200 metri dal casello autostradale di Teramo-Mosciano Sant'Angelo-Giulianova, e quindi nei pressi dell'imbocco del raccordo A/24 per Roma. È dotato di un ampio parcheggio nell'area circostante il compendio immobiliare a cui appartiene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 761, Sub. 4, Categoria A10; al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 761, Qualità Ente urbano.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mosciano Sant'Angelo, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima (foglio 45, mappale 761) ricade in Zona PA, "Ambiti sottoposti a piani e programmi attuati o in fase di attuazione" (art.65 delle vigenti N.T.A.).

**Prezzo base d'asta: € 164.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Rovano Mosciano Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 761, Sub. 4, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 761, Qualità Ente urbano	Superficie	213,00 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intera proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano terra e facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c.. L'immobile è situato in una zona a forte caratterizzazione industriale e commerciale, a circa 200 metri dal casello autostradale di Teramo-Mosciano Sant'Angelo-Giulianova, e quindi nei pressi dell'imbocco del raccordo A/24 per Roma. È dotato di un ampio parcheggio nell'area circostante il compendio immobiliare a cui appartiene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 02/10/2014  
Reg. gen. 11632 - Reg. part. 1346  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 4,95 %  
Rogante: Notaio De Rosa Teresa  
Data: 29/09/2014  
N° repertorio: 51094  
N° raccolta: 22801
- **Ipoteca concessione amministrativa** derivante da Ruolo e a avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 23/09/2016  
Reg. gen. 12290 - Reg. part. 1858  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.068,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 54.534,16  
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa  
Data: 22/09/2016  
N° repertorio: 686  
N° raccolta: 10816

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 17/12/2024  
Reg. gen. 20999 - Reg. part. 15497  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura