
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giosia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2015 del R.G.E.

promossa da

contro

Fallimenti e
ASTE



INCARICO

All'udienza del 26/01/2016, il sottoscritto Geom. Giosia Francesco, con studio in Via Memmingen, 15 - 64100 - Teramo (TE), email geom.francescogiosia@libero.it, PEC francesco.giosia@geopec.it, Tel. 347 1424919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Castelli (TE) - Località Palombara, piano T-1

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione, sviluppantesi sui piani Terra e Primo, con annesso rudere di fabbricato (unità collabente), staccato dal corpo di fabbrica principale, privo di presupposti per l'individuazione e/o perimetrazione, con spazio di terreno annesso e pertinenziale, ubicato in un'area isolata dal centro urbano, zona agricola, priva di parcheggi e servizi in generale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Castelli (TE) - Località Palombara, piano T-1

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:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI



Strada comunale a più lati, strada provinciale, proprietà
o variati.

, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,71 mq	120,27 mq	1,00	120,27 mq	2,72 m	Primo
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Cantina	10,56 mq	17,20 mq	0,50	8,60 mq	2,40 m	Terra
Locale di deposito	68,40 mq	103,07 mq	0,50	51,53 mq	2,40 m	Terra
Terreno agricolo (Ente Urbano)	1192,00 mq	1192,00 mq	0,18	214,56 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				398,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				398,21 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2008 al 13/09/2016		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 173, Sub. 3 Categoria F2 Piano T
Dal 27/10/2008 al 15/09/2016		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 173, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 151 Rendita € 484,18 Piano T-1
Dal 27/10/2008 al 15/09/2016		Catasto Terreni Fg. 21, Part. 173 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.13.12
Dal 27/10/2008 al 15/09/2016		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 173, Sub. 1 Categoria CO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	173	2		A2	2	7,5	151	484,18	T-1	
	21	173	3		F2					T	
	21	173	1		CO						

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	
21	173				ENTE URBANO		00.13.12				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta libero, con lavori da ultimare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in ristrutturazione deve essere ultimato nei lavori di pavimentazione, rivestimenti, porte interne, infissi esterni, rifiniture ed impiantistica.

PARTI COMUNI

Il fabbricato non fa parte di un contesto condominiale, la particella 173 sub 1 è un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.), area di corte comune ai sub 2 e 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è oggetto di un progetto di ristrutturazione con lavori di messa in opera di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni, rifiniture ed impianti tecnologici da ultimare. Per quanto riguarda le caratteristiche di ristrutturazione si rimette all'allegata relazione tecnica illustrativa del tecnico progettista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario Iscritto a Teramo il 28/10/2008
Reg. gen. 18352 - Reg. part. 3709
Importo: € 180,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro
- **Ipoteca Legale** derivante da Art.77 - Dpr 602/73
Iscritto a Teramo il 18/03/2010
Reg. gen. 4461 - Reg. part. 1162
Importo: € 61.044,60
A favore di Equitalia Pragma Spa
Contro

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/09/2015
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 8142
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di tre formalità 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: €. 882,00 (euro-ottocentottantadue).

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il C. di D.U. il giorno 24 Settembre 2016 al Comune di Castelli e rilasciato in data 24/12/2016, con il quale si certifica che il terreno contraddistinto con la particella 173 del foglio 21, ricade in "ZONA I - AGRICOLA" con vincoli paesaggistici e assetto idrogeologico, il tutto come riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta in data 24 Settembre 2016 al Comune di Castelli, risultano le seguenti autorizzazioni:

- 1) - Concessione Edilizia n°179 del 09 Ottobre 1992;
- 2) - Regione Abruzzo - Servizio del Genio Civile di Teramo;
- 3) - D.I.A. prot. n° 1260 del 04 Maggio 2007.

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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima pratica edilizia (D.I.A prot. 1260 del 04/05/2007, tranne che per le seguenti difformità riscontrate: tramezzatura al piano terra a suddivisione del fondaco con la scala a chiocciola di comunicazione tra lo stesso piano e il piano primo; realizzazione di un w.c. vano camera, apertura di n° due finestre nei fondaci.

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** - Fabbricato Civile ubicato a Castelli (TE) - Località Palombara, piano T-1
Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione, sviluppantesi sui piani Terra e Primo, con annesso rudere di fabbricato (unità collabente), staccato dal corpo di fabbrica principale, privo di presupposti per l'individuazione e/o perimetrazione, con spazio di terreno annesso e pertinenziale, ubicato in un'area isolata dal centro urbano, zona agricola, priva di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 173, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 173, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 21, Part. 173, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 21, Part. 173, Sub. 1, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 173.221,35
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Castelli (TE) - Località Palombara, piano T-1	398,21 mq	580,00 €/mq	€ 230.961,80	75,00	€ 173.221,35
Valore di stima:					€ 173.221,35

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare



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 20/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giosia Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 27/09/2016)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Prog. di Ristrutturazione con Planimetrie e Autorizzazione Genio Civile di Teramo. (Aggiornamento al 24/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. per lavori di ristrutturazione con stralcio P.R.G. e planimetrie (Aggiornamento al 24/12/2016)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/09/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale e Visure (Aggiornamento al 15/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/01/2017)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/09/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relaz. Tecnica del prog.sta allegata alla C.E. e Genio Civile (Aggiornamento al 24/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 275/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Castelli (TE) - Località Palombara, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 173, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 173, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 21, Part. 173, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 21, Part. 173, Sub. 1, Categoria CO	Superficie	398,21 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in ristrutturazione deve essere ultimato nei lavori di pavimentazione, rivestimenti, porte interne, infissi esterni, rifiniture ed impiantistica.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione, sviluppantesi sui piani Terra e Primo, con annesso rudere di fabbricato (unità collabente), staccato dal corpo di fabbrica principale, privo di presupposti per l'individuazione e/o perimetrazione, con spazio di terreno annesso e pertinenziale, ubicato in un'area isolata dal centro urbano, zona agricola, priva di parcheggi e servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Direzione Provinciale di Teramo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CASTELLI

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CASTELLI			21	173		194463	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	LOCALITA' PALOMBARA		T			B.C.N.C. (AREA DI CORTE COMUNE AI SUB. 2 E 3)	
2	LOCALITA' PALOMBARA		T-1			ABITAZIONE	
3	LOCALITA' PALOMBARA		T			UNITA' COLLABENTE	

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

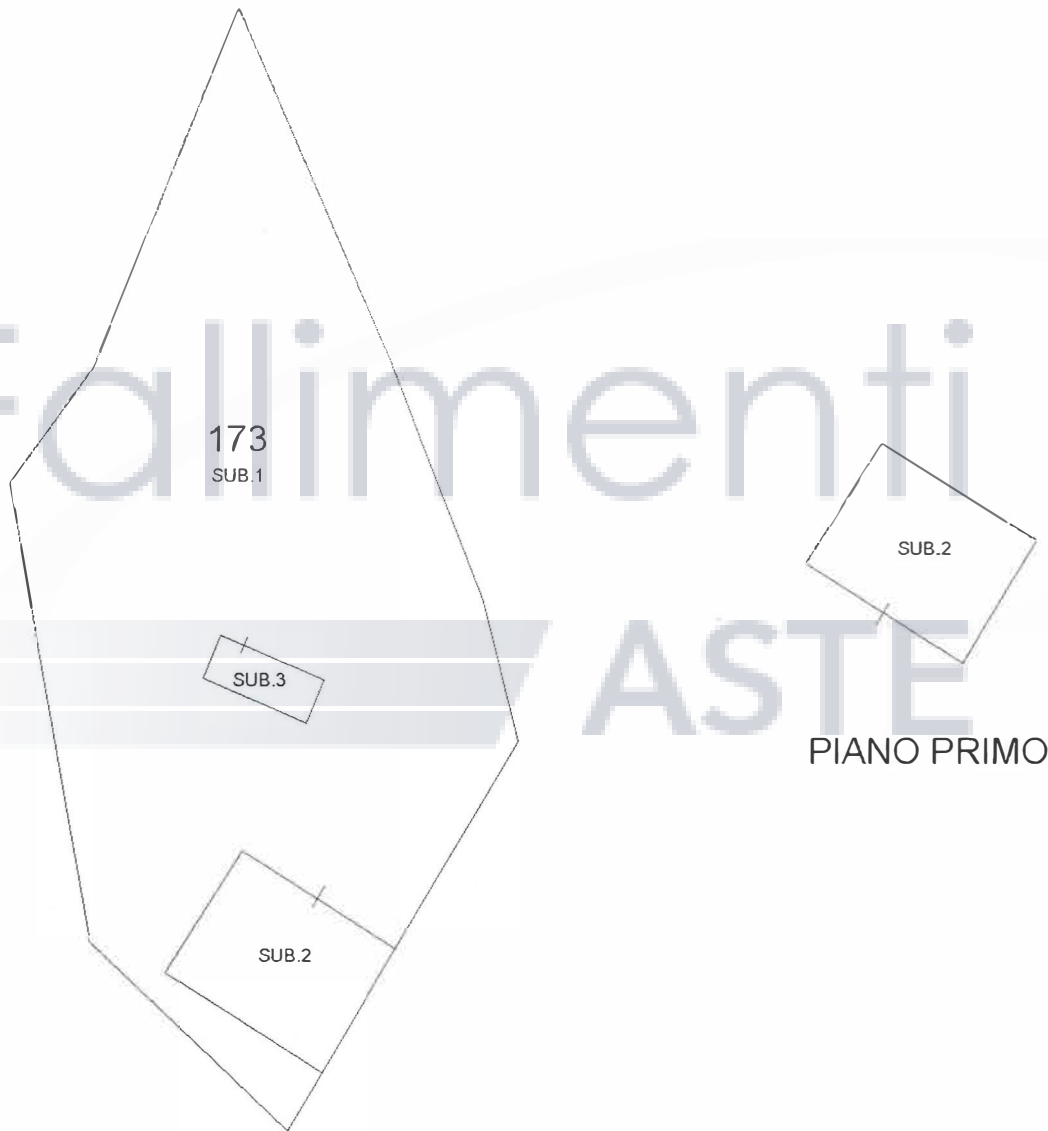
Fallimenti e

ASTE

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Teramo	
N.	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Comune di Castelli		Protocollo n. TE0196887 del 25/09/2008	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 173	Tipo Mappale n. 194463 del 23/09/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA



Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Teramo

Dichiarazione protocollo n. TE0196887 del 25/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelli

Localita' Palombara

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 173

Subalterno: 2

Compilata da:

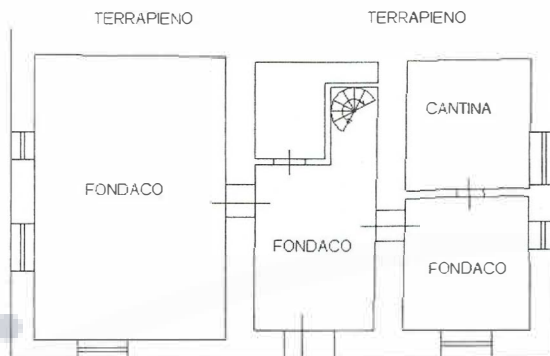
Iscritto
 all'albo: Geometri

Prov. Teramo

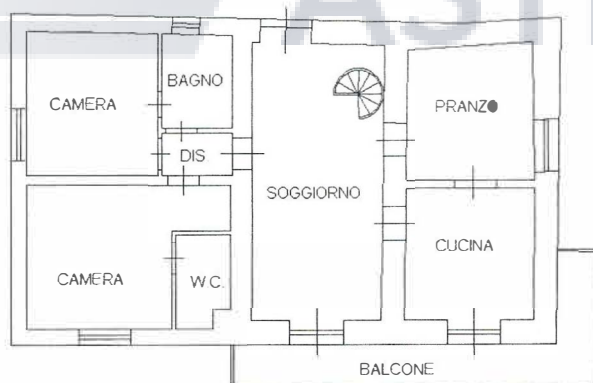
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
 h= 2.50

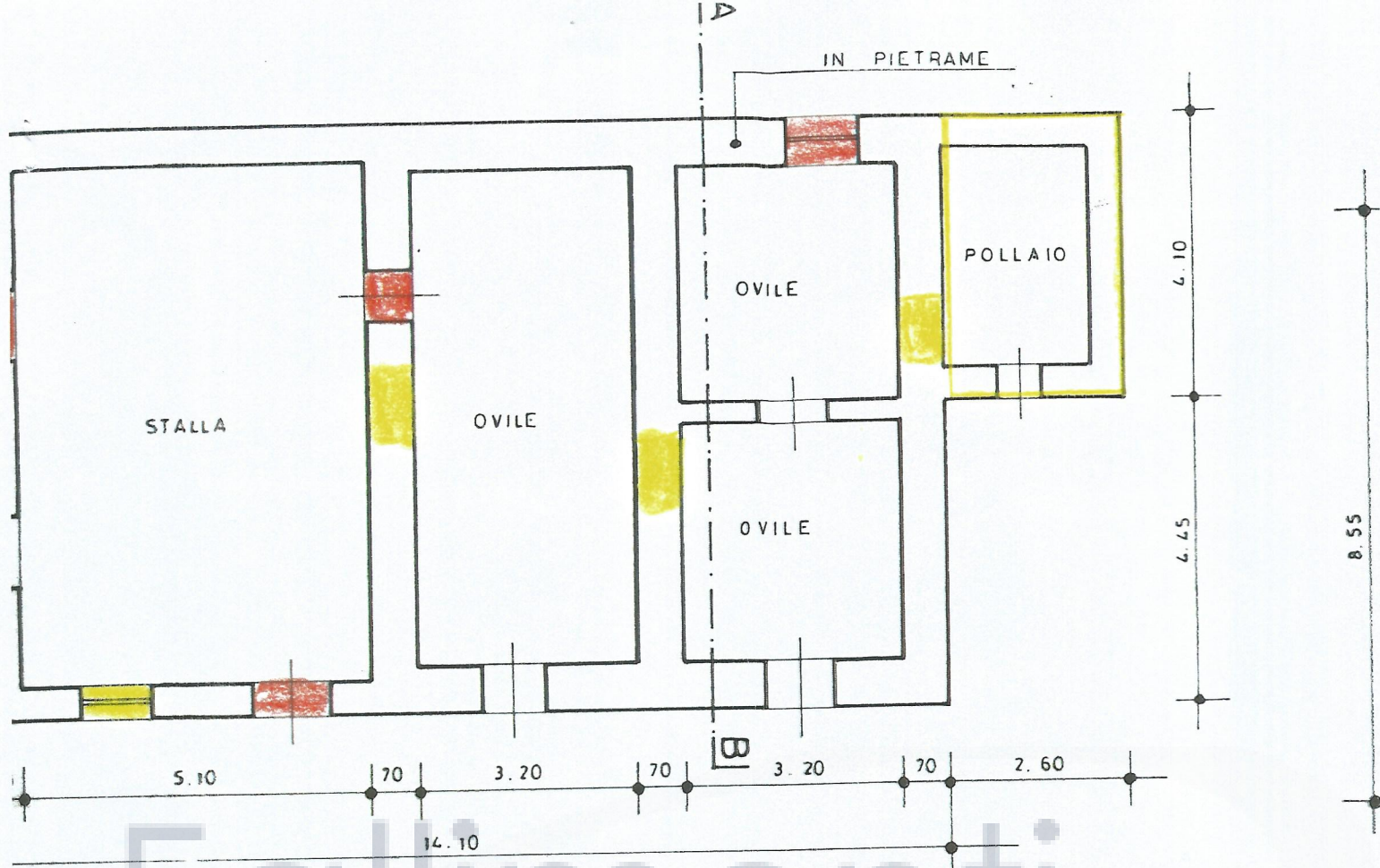


PIANTA PIANO PRIMO
 h= 2.90

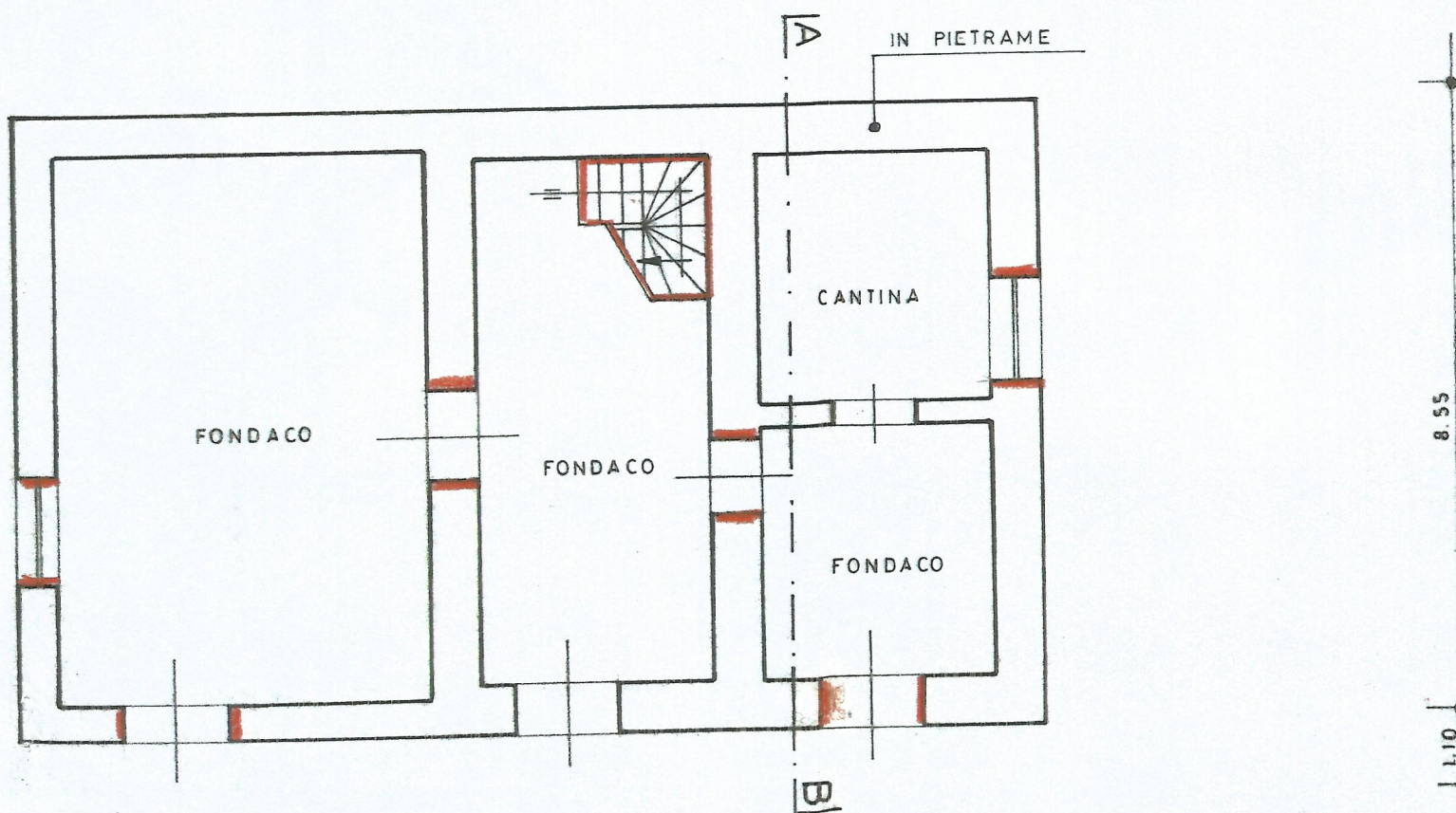


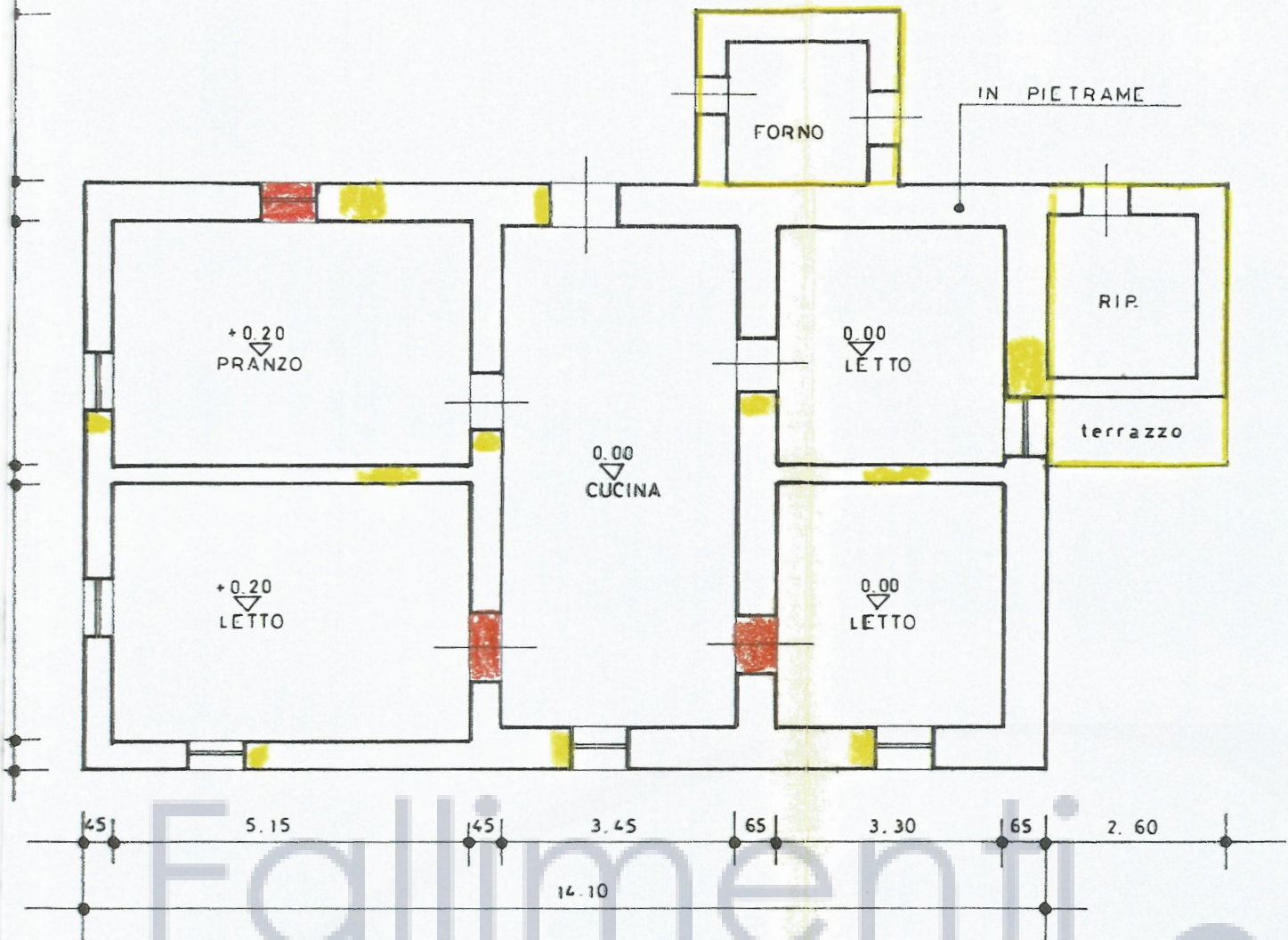
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2016 - Comune di CASTELLI(C169) - < Foglio: 21 Particella: 173 - Subalterno 2 >
 LOCALITA' PALOMBARA n. SN piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

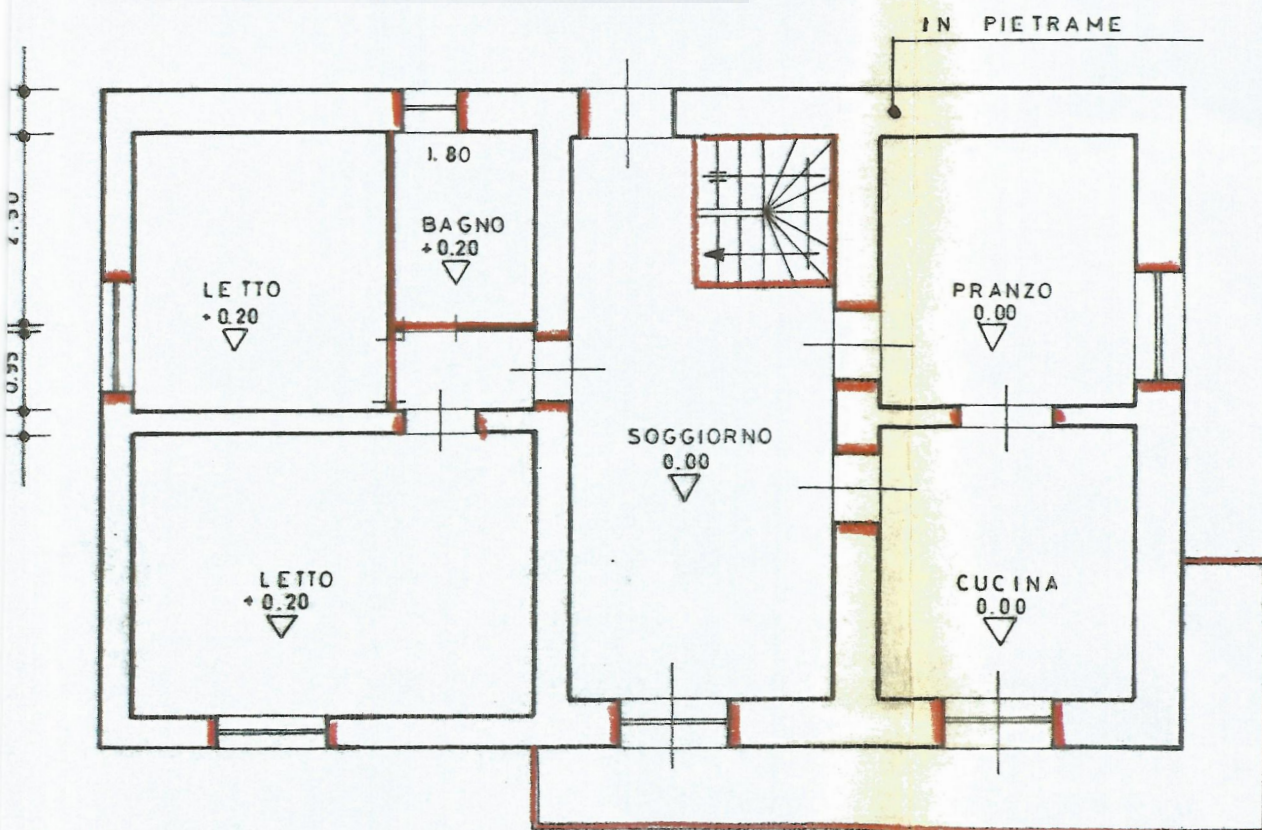


PIANTA PIANO SEMINTERRATO





PIANTA PIANO RIALZATO



COMUNE DI CASTELLI

(Provincia di Teramo)

Sede Piazza Roma, 13' CAP 64041 Tel 0861979142 Fax 0861979225 CF 000179510672

Prot. N.3718

Castelli, lì 27/09/2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art.30 D.P.R. 380/01) IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda, prot. n° 3700 del 24/09/2016, presentata dal Sig. GIOSIA FRANCESCO, nato TERAMO (TE) il 11/10/1951, diretta ad ottenere il certificato, previsto dall'art.30 del D.P.R. 380/01, relativamente alle particelle riportate nella stessa domanda, ripetute nella presente certificazione ed accatastate tra i terreni del Comune intestato;

Visto il Piano Regionale Paesistico vigente;

Visto il P.A.I.

Visti gli atti d'ufficio riferiti alla verifica demaniale dei terreni soggetti ad uso civico;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.58 del 27/02/1990;

CERTIFICA

che i terreni qui di seguito riportati ricadono, nell'ambito del medesimo strumento urbanistico, con la destinazione di seguito indicata:

Particella n°173 del Foglio n°21 ricade in Zona "I" AGRICOLA;

Vincoli:

- La particella di questo certificato è soggetta ai vincoli previsti in materia di tutela dei beni paesaggistici come disciplinati dal D.lgs. 42/2004.
- La particella di questo certificato è soggetta al rispetto dei vincoli previsti nelle zone "PS" (pericolosità DI SCARPATA) di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della regione Abruzzo;

N.B. IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art.40 D.P.R. n.445/2000 e L. n. 182/2011).



Documentazione fotografica

Figure 1 e 2 - Prospetti fabbricato (sud-ovest/nord-ovest)



Figure 3 e 4 - Prospetti fabbricato (nord-ovest/sud-est)



Figure 5 e 6 - Rudere dell'Unità Collabente

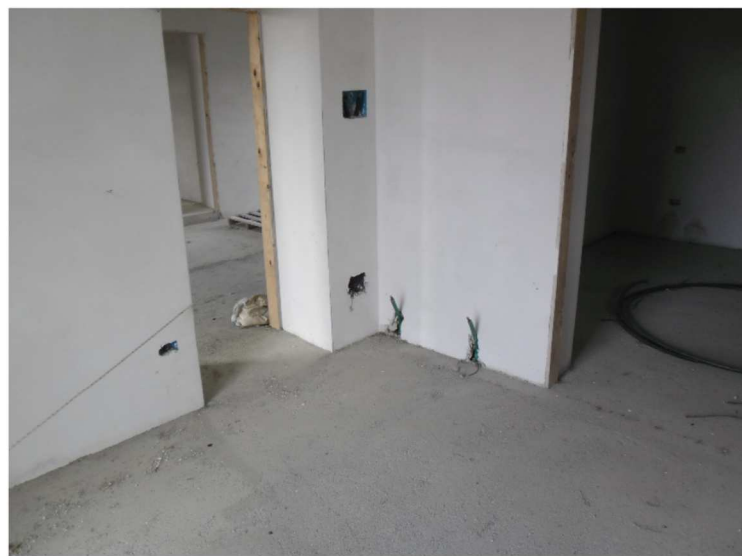


Figure 7 e 8 - Piano Primo: Ingr. Sogg./Camera

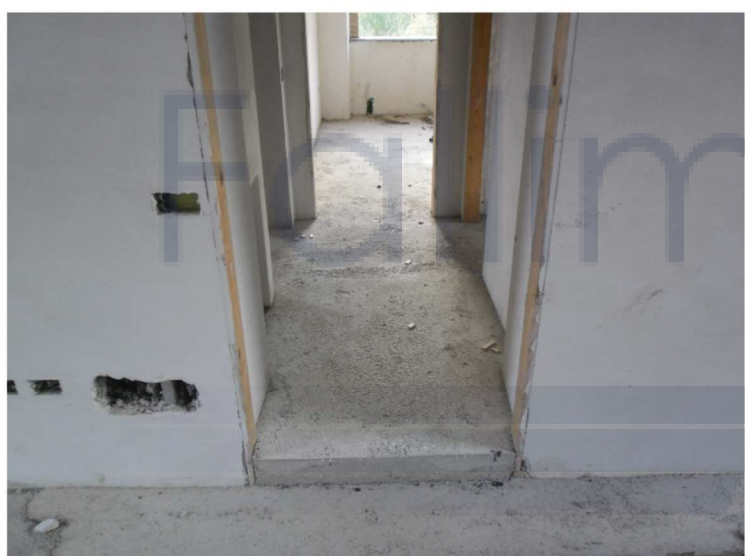


Figure 9 Piano Primo Dis. Camere - Figura 10 Piano Terra Fondaci

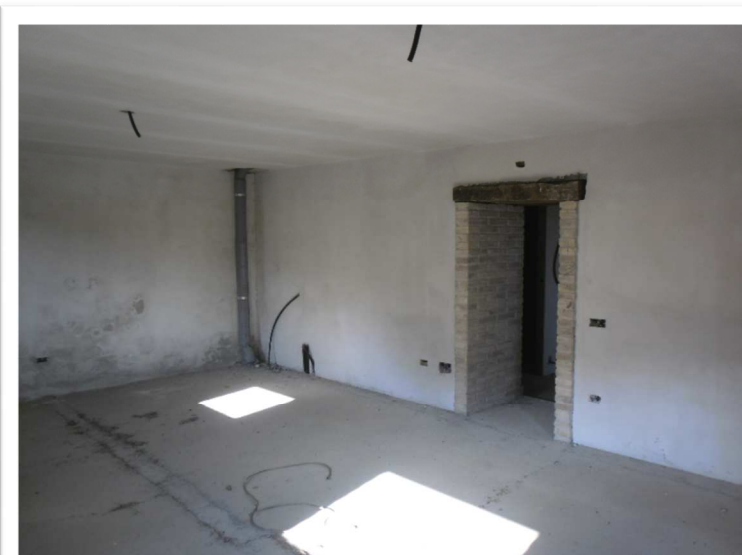


Figure 11 e 12 - Piano Terra Fondaco grande



Figure 13 - Piano Terra; Ubicazione scala a chiocciola

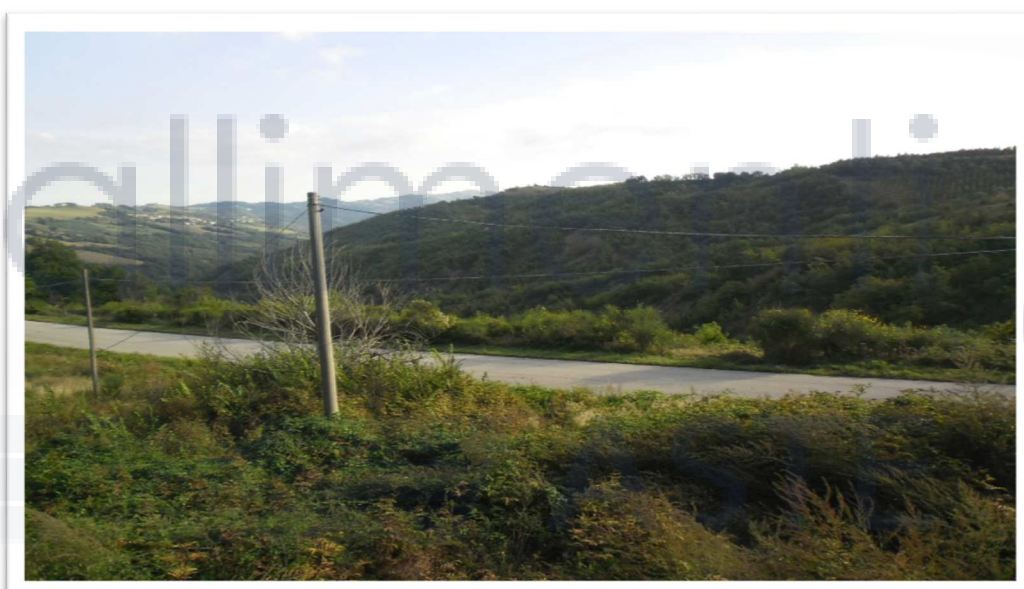


Figura 14 - Vista dal balcone su strada prov.le



Figura 15 - Stralcio area esterna vista dal balcone