
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giordani Paesani Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2018-2 SRL

Codice fiscale: 04970410264

Partita IVA: 04970410264

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8



INCARICO

All'udienza del 12/08/2022, il sottoscritto Geom. Giordani Paesani Luigi, con studio in Via Guido II, 39 - 64100 - Teramo (TE), email giordani_luigi@libero.it, PEC luigi.giordani.paesani@geopec.it, Tel. 0861 221432, Fax 0861 221432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2022 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 Civitella del Tronto (TE) - FRAZIONE LUCIGNANO

DESCRIZIONE

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO ATTUALMENTE ADIBITO A CUCINA, CAMERA DA LETTO, BAGNO, DISIMPEGNO E LOCALE DI SGOMBERO, DA UN PIANO PRIMO ADIBITO A SALA, CUCINA E RETRO, DISIMPEGNO, N.3 CAMERE DA LETTO, BAGNO E N.2 BALCONI A LIVELLO OLTRE A UN PIANO COPERTURA TERRAZZATO. I VARI PIANI SONO COLLEGATI DA VANO SCALA. SONO ANNESSI AL FABBRICATO LA CORTE ESTERNA SCOPERTA SU CUI INSISTE UN MANUFATTO ADIBITO A MAGAZZINO-POLLAIO OLTRE A:

- N.2 FABBRICATI RURALI (P.LLE 473 E 470 SUB 2);

- AREA RESIDUA DI FABBRICATO RURALE DEMOLITO (P.LLA 474).

PER MAGGIORI DETTAGLI SI FA RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - FRAZIONE LUCIGNANO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

SULLA BASE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI, LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 DEL CPC E' COMPLETA.

TITOLARITÀ

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

-



•

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

•

•

GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO DI PROPRIETA' PER DIRITTI PARI AD 1/2 CIASCUNO DEI SIGG.RI

IN FORZA DI ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA A ROGITO NOTAIO ALBINI ANTONIO REP.65947 DEL 03/02/1989, TRASCritto IL 02/03/1989 AL N.1708 DI FORMALITA'

CONFINI

GLI IMMOBILI NEL LORO COMPLESSO CONFINANO CON STRADA COMUNALE SU PIU' LATI, P.LLA 704, P.LLA 477 SALVO ALTRI E O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI PIANO SEMINTERRATO P.LLA 776	95,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	3,00 m	SEMINTERRATO
APPARTAMENTO PIANO PRIMO P.LLA 776	93,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	2,70 m	PRIMO
FABBRICATO RURALE P.LLA 473	30,00 mq	38,00 mq	0,10	3,80 mq	0,00 m	TERRA
AREA RESIDUA P.LLA 474	170,00 mq	170,00 mq	0,05	8,50 mq	0,00 m	TERRA
P.LLA 701	32,00 mq	32,00 mq	0,05	1,60 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				265,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,90 mq		

NEL VALORE COMMERCIALE CHE SARA' ATTRIBUITO AGLI IMMOBILI VERRA' TENUTO CONTO ANCHE DEL VALORE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE DIRUTO DI CUI ALLA P.LLA 470 SUB 2.



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
44	470	2			Porzione di F.R.					
44	474				Fabbricato Rurale		0.01.70 mq			
44	701				Seminativo	2	0.00.32 mq	0,12 €	0,12 €	
44	473				Fabbricato Rurale					
44	776				Ente Urbano (Partita 1)		0.08.40 mq			

Corrispondenza catastale

GLI IMMOBILI SOPRA ELENCATI INTESTANO AI SIGG.RI
PER LA QUOTA DI 1/2 E

PER LA QUOTA DI 1/2. SI
PRECISA CHE L'IMMOBILE DI CUI ALLA P.LLA 776 NON HA INTESTATI CATASTALI IN QUANTO ALLA PARTITA SPECIALE 1 - ENTE URBANO. La porzione di fabbricato rurale individuato con la p.lla 470 sub 2, con accesso dal civico n.5, risulta disabitato, in pessimo stato di conservazione con crolli alle strutture portanti (tetto e solai intermedi). Non è stato possibile accedere all'interno e quindi non è stato possibile determinare la consistenza. Il fabbricato rurale individuato con la p.lla 474 risulta demolito. Il fabbricato rurale individuato con la p.lla 473 risulta disabitato, in pessimo stato di conservazione, con strutture fatiscenti e inaccessibile a cui è annesso una tettoia in legno fatiscente ricadente in parte su area pubblica e in parte sulla p.lla 477. Sull'area della p.lla 776 insiste un manufatto agricolo fatiscente non accatastato composto da un pollaio e un magazzino.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di civile abitazione insistente sulla p.lla 776 si presenta in discreto stato di conservazione. Per quanto attiene i fabbricati di cui alle p.lle 470 sub 2 e 473 si presentano in pessime condizioni (inagibili). Si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione unità immobiliare rilevate.

1) Porzione di fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al fg.44, p.lla 470 sub 2.



Detta porzione di fabbricato rurale fa parte di uno stabile di maggiore consistenza di vecchia costruzione individuato con la p.lla 470. Lo stabile, nel suo complesso, realizzato con struttura portante in muratura mista di mattoni e pietrame, si presenta in pessimo stato di conservazione (diruto) con crolli alla copertura e solai intermedi. L'unità immobiliare interessata dall'esecuzione individuata con il sub 2, con accesso dal civico n.5, risulta disabitata, in pessimo stato di conservazione con crolli alle strutture portanti (tetto e solai intermedi). Non è stato possibile accedere all'interno e quindi non è stato possibile determinare la consistenza (vedi foto allegate dalla n.1 alla n.5).

2) Fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al fg.44, p.lla 474 della superficie di mq.170; Fabbricato rurale individuato con la p.lla 474 attualmente demolito. Dalla mappa catastale è possibile desumere che la p.lla 474 del superficie di mq.170 era composta da un piccolo fabbricato rurale e da un'area esterna cortilizia. Allo stato attuale è presente un'area libera ricoperta di erbacce e vegetazione varia (vedi foto allegate dalla n.6 alla n.8).

3) Terreno censito in Catasto Terreni al fg.44, p.lla 701 della superficie di mq.32; Trattasi di terreno ricompreso all'interno dell'area cortilizia del fabbricato individuato con la p.lla 776, ubicato a confine con la strada comunale, in corrispondenza dell'accesso carrabile al fabbricato (vedi foto allegate dalla n.9 alla n.10).

4) Fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al fg.44, p.lla 473 della superficie di mq.38; Trattasi di un piccolo fabbricato composto da un unico piano terra avente dimensioni in pianta di circa ml.8,20x5,20. Risulta composto da un piccolo ingresso/cucina, due camerette e un w.c.. Allo stato attuale risulta disabitato e inagibile. Si presenta in pessimo stato di conservazione, con strutture fatiscenti e con infiltrazioni d'acqua. Risulta annesso al fabbricato una tettoia in legno fatiscente ricadente in parte su area pubblica e in parte sulla p.lla 477. Quest'ultima non interessata dall'esecuzione immobiliare (vedi foto allegate dalla n.11 alla n.18).

5) Terreno censito in Catasto Terreni alla partita speciale 1 – Ente Urbano, al fg.44, p.lla 776 della superficie di mq.840 su cui insiste un fabbricato di civile abitazione non censito in Catasto Fabbricati. Su detto terreno insiste un fabbricato di civile abitazione, non censito in Catasto Fabbricati, disposto su due livelli, un piano terra/seminterrato e un piano primo. La copertura è a terrazzo. I vari piani sono collegati tra di loro a mezzo vano scala. Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1989.

Sono presenti due appartamenti, uno al piano terra/seminterrato e uno al piano primo.

L'appartamento al piano terra/seminterrato è occupato e abitato dal Sig. _____ e risulta composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un bagno e un locale ad uso sgombero. L'appartamento al piano primo è occupato e abitato dal Sig. _____ e risulta composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e balconi a livello. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione, finito e rifinito con caratteristiche costruttive medie risalenti all'epoca di costruzione.

Le facciate esterne risultano intonacate e sono presenti nelle pareti esposte a nord segni di muffa. Inoltre nell'appartamento al piano primo sono presenti in più punti del solaio a soffitto infiltrazioni d'acqua dovute molto probabilmente allo stato di vetusta del manto impermeabile del terrazzo di copertura, costituito da guaina bituminosa.

A detto fabbricato è annessa un'area esterna cortilizia. Detta area è recintata con muretto in cls e rete metallica plastificata. Sul lato sud, a confine con la strada comunale è ubicato l'accesso carrabile e pedonale custodito con cancello in ferro. E presente sul lato est dell'area un magazzino/pollaio in pessimo stato di conservazione (vedi foto allegate dalla n. 19 alla n.53).

Detta area recintata include, sul lato ovest, la particella 701 e parte della particella 477. La particella 477 del foglio 44 non è oggetto di esecuzione immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il fabbricato di civile abitazione risulta essere utilizzato dall'esecutato e dal proprio genitore. I restanti fabbricati sono inagibili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TERAMO il 10/08/2009
Reg. gen. 13897 - Reg. part. 3304
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
Contro
Note: L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA IN FAVORE DELLA TERCAS-CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO SPA. L'IPOTECA E' ANNOTATA DA FORMALITA' N.3046 DEL 28/12/2017 PER RINEGOZIAZIONE.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART.77 DPR 602/73
Iscritto a TERAMO il 29/10/2009
Reg. gen. 18112 - Reg. part. 4336
Quota: 1/1
Importo: € 76.493,22
Contro
Note: L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA IN FAVORE DI EQUITALIA PRAGMA SPA
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART.77 DPR 602/73
Iscritto a TERAMO il 11/06/2010
Reg. gen. 9826 - Reg. part. 2730
Quota: 1/1
Importo: € 26.177,92
Contro
Note: L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA IN FAVORE DI EQUITALIA PRAGMA SPA
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 08/10/2012
Reg. gen. 13992 - Reg. part. 1787
Quota: 1/1
Importo: € 53.000,00
Contro
Note: L'IPOTECA E' STATA ISCRITTA IN FAVORE DI BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA.

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a TERAMO il 25/05/2022

Reg. gen. 8194 - Reg. part. 6108

Quota: 1/1

Contro

Note: IL PIGNORAMENTO E' STATO ISCITTO IN FAVORE DI BCC NPLS 2018-2 SRL

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui alla p.lla 470 ricade nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Insediamenti di recente formazione".

Il terreno di cui alla p.lla 474 ricade nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Insediamenti di recente formazione".

Il terreno di cui alla p.lla 701 ricade nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Insediamenti di recente formazione".

Il terreno di cui alla p.lla 473 ricade nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Insediamenti di recente formazione".

Il terreno di cui alla p.lla 776 ricade nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Insediamenti di recente formazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

PER QUANTO ACCERTABILE I FABBRICATI RURALI DI CUI ALLE P.LLE 470 SUB 2, 474 E 473 SONO STATI STATI REALIZZATI IN DATA ANTECEDENTE ALL'01/09/1967.

PER QUANTO ATTIENE IL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI CUI ALL'AP.LLA 776 SONO STATI RILASCIATI I SEGUENTI TITOLI:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.174 DEL 07/06/1990;

- D.I.A. PROT.13157 DEL 2006;

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.18 DEL 10/05/2007.

IN OCCASIONI DEI SOPRALLUOGHI SONO STATI RICONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

- REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO SULLA P.LLA 776 ADIBITO A POLLAIO E MAGAZZINO;

- REALIZZAZIONE DI TETTOIA RICADENTE IN PARTE SU STRADA PUBBLICA E IN PARTE P.LLA 477;

- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AL PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI CUI ALLA P.LLA 776, DI UN LOCALE FONDACO A CAMERA DA LETTO E DEL VANO GARAGE A SGOMBERO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

GLI IMMOBILI NON SONO SOGGETTI A REGOLAMENTI DI CONDOMINIO

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 Civitella del Tronto (TE) - FRAZIONE LUCIGNANO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO ATTUALMENTE ADIBITO A CUCINA, CAMERA DA LETTO, BAGNO, DISIMPEGNO E LOCALE DI SGOMBERO, DA UN PIANO PRIMO ADIBITO A SALA, CUCINA E RETRO, DISIMPEGNO, N.3 CAMERE DA LETTO, BAGNO E N.2 BALCONI A LIVELLO OLTRE A UN PIANO COPERTURA TERRAZZATO. I VARI PIANI SONO COLLEGATI DA VANO SCALA. SONO ANNESSI AL FABBRICATO LA CORTE ESTERNA SCOPERTA SU CUI INSISTE UN MANUFATTO ADIBITO A MAGAZZINO-POLLAIO OLTRE A: - N.2 FABBRICATI RURALI (P.LLE 473 E 470 SUB 2); - AREA RESIDUA DI FABBRICATO RURALE DEMOLITO (P.LLA 474). PER MAGGIORI DETTAGLI SI FA RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 470, Sub. 2, Qualità Porzione di F.R. - Fg. 44, Part. 474, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 44, Part. 701, Qualità Seminativo - Fg. 44, Part. 473, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 44, Part. 776, Qualità Ente Urbano (Partita 1)

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

Valore di stima del bene: € 106.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - FRAZIONE LUCIGNANO	265,90 mq	400,00 €/mq	€ 106.360,00	100,00%	€ 106.360,00
Valore di stima:					€ 106.360,00

Valore di stima: € 106.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%



Valore finale di stima: € 74.452,00

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 30/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giordani Paesani Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - TITOLI EDILIZI COMUNALI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

