
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato a ******il* *****

Teramo, li 21/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

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

INCARICO

In data 12/04/2022, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - *****(TE), email archprocaccini@alice.it;info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Bellante (TE) - Colle Izzano

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno di natura agricola con sovrastanti corpi di fabbrica/porzioni di fabbricato, il tutto sito in comune di Bellante (TE), località Colle Izzano, nei pressi della S.P. n° 13.

I terreni, della superficie catastale complessiva di mq 2.983 (tra coperta e scoperta), formano un unico corpo di forma irregolare.

Il compendio immobiliare non gode di accesso diretto dalla S.P. n° 13 ma confina, sul lato Est, per quanto riportato nella mappa catastale, con strada (in occasione del sopralluogo effettuato, non rintracciabile).

Le aree scoperte sono prevalentemente coltivate/presentano vegetazione spontanea e piante di ulivo.

Sui terreni di cui alle particelle 197 e 198 sono state realizzate delle tettoie (edificate in assenza di titolo edilizio abilitativo).

Sul terreno di cui alla particella 163 insistono porzioni di fabbricato (ai piani interrato e terra) attualmente collegati ad unità immobiliari non interessate dalla presente procedura esecutiva (distinte al C.F. al foglio 40, particella 148, subb. 1 e 2).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alle documentazioni comunale, catastale e fotografica allegate.

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** - Tettoia ubicata a Bellante (TE) - Colle Izzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo della procedura esecutiva è stato depositato il certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 del c.p.c..

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a *****il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. *****, nato a *****, il *****, codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili (appezzamento di terreno distinto al C.T. foglio 40, particelle 49, 156, 160, 163 e 164), è pervenuta all'esecutato, in forza di:

- quanto alla nuda proprietà, atto di donazione accettata, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 7/11/1998, rep. 210856, trascritto il 14/10/1998, al n° 7546 di formalità, dai sig.ri *****, nato a *****, il ***** e *****, nata a *****, il ***** (con riserva di usufrutto vita natural durante);
- quanto all'usufrutto, per riunione alla nuda proprietà a seguito del decesso del sig. ***** (deceduto a *****, il *****) e della sig.ra ***** (deceduta a *****, il *****).

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà *****, strada, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (part. 49)	1270,00 mq	1270,00 mq	1,00	1270,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 163)	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 196)	1486,00 mq	1486,00 mq	1,00	1486,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 197)	104,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 198)	105,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2983,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2983,00 mq		

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi (al Catasto Terreni).

Si precisa che, come successivamente riportato, sui terreni di cui alle particelle 197, 198 e 163, insistono corpi di fabbrica/porzioni di fabbricato realizzati abusivamente/in difformità ai titoli edilizi richiesti/rilasciati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	197			D10				836 €	T	198

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
40	49				AA uliveto - AB semin. arbor.	U-2	00 12 70 mq	6,96 €	5,98 €	
40	163				area rurale		00 00 18 mq			
40	196				Seminativo arborato	2	00 14 86 mq	9,59 €	8,44 €	
40	197				ente urbano		00 01 04 mq			
40	198				ente urbano		00 01 05 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili oggetto di procedura intestano al sig. *****, nato a *****, il *****, per la proprietà.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto catastalmente in atti e quanto accertato in loco.

Gli immobili di cui al C.T./C.F. foglio 40, particelle 197-198, sono stati denunciati al catasto urbano e necessitano di di aggiornamenti catastali.

Per quanto verificato a vista (e non con rilievo strumentale) e per quanto catastalmente in atti, sul terreno di cui alla particella 163 (della superficie catastale di mq 18), risulterebbe insistere una porzione di fabbricato (piani interrato e terra).

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà procedere ad aggiornamenti catastali degli immobili (rilievi strumentali/aggiornamenti catastali), anche per confermare quanto sopra riportato.

La particella catastale 79 ha una consistenza di mq 1.270 (pervenuta in proprietà all'esecutato).

La particella catastale 163 ha una consistenza di mq 18 (pervenuta in proprietà all'esecutato).

La particella catastale 196 di mq 1.486 deriva dalla soppressione della particella 156 di mq 1.632 (pervenuta in proprietà all'esecutato).

La particella catastale 197 di mq 104 (al C.T.) deriva dalla soppressione della particella 156 di mq 1.632 (pervenuta in proprietà all'esecutato).

La particella catastale 198 di mq 105 (al C.T.) deriva dalla soppressione della particella 156 di mq 1.632 (pervenuta in proprietà all'esecutato).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato (documentazione catastale).

PRECISAZIONI

Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 2/11/2021.

Relazione notarile sostitutiva

E' stato depositato il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. il 25/11/2021.

A seguito della disposizione del G.E. del 5/01/2022, è stato trasmesso il certificato notarile integrativo il 28/02/2022.

Dati di pignoramento

Repertorio n° 2155, del 20/09/2021, trascritto il 29/10/2021, al n° 12410 di formalità.

Corrispondenza tra i dati catastali degli immobili riportati nel titolo e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Nel titolo del pignoramento, la consistenza del terreno di cui al C.T. foglio 40, particella 197, è stata indicata pari a mq 104; nella nota di trascrizione, è stata riportata la superficie di mq 105.
La consistenza catastale dell'unità immobiliare è di mq 104.

Le opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, ove e se sanabili, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato/assentito.

I fabbricati/porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica, ove necessario, da parte di tecnico Abilitato/Autorizzato, prima della firma del decreto di trasferimento da parte del G.E.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie, ecc..

STATO CONSERVATIVO

La manutenzione degli immobili è scarsa.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tettoia di cui alla particella 197, è realizzata con muri in c.a., struttura portante e copertura in metallo con sovrastanti pannelli.

La tettoia di cui alla particella 198, è realizzata con muri in c.a., copertura in metallo con sovrastanti pannelli metallici e pavimentazione in battuto di cls.

Le porzioni di fabbricato realizzate sulla particella 163, per quanto identificabili (si faccia riferimento e quanto precedentemente riportato), attualmente collegate ad altre unità immobiliari non interessate dalla presente procedura esecutiva (piani interrato e terra), presentano pavimentazione in battuto di cls/guaina impermeabilizzante, rivestimento delle murature con intonaco civile, tamponature con pannelli lignei, copertura con struttura portante in metallo con sovrastanti pannelli sandwich, ecc.. Sui terreni sono presenti anche rifiuti di vario genere.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono utilizzati direttamente dall'esecutato e non sono soggetti a contratti di locazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di *****aggiornate al 17/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto unilaterale

Iscritto a *****il 16/11/2012

Reg. gen. 15733 - Reg. part. 2043

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di *****

Contro *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a *****il 29/10/2021

Reg. gen. 16728 - Reg. part. 12410

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Per la ricostruzione dei gravami pregiudizievoli, si è fatto riferimento a quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo depositato nel fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bellante in data 30/06/2022, n° 40, i terreni oggetto di valutazione ricadono in zona "E – Agricola", sottozona "E2a – Agricola di valore naturale e paesistico".

Parte della particella 196 è soggetta anche al vincolo di rispetto della viabilità.

I terreni sono anche assoggettati ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato (documentazione comunale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione dei corpi di fabbrica di cui alle particelle 197 e 198, non sono stati richiesti/rilasciati titoli edilizi abilitativi e, pertanto, gli stessi sono abusivi (ed, a parere dello scrivente, non sanabili).

Per quanto attiene alle porzioni di fabbricato insistenti sulla particella catastale 163, preme precisare che, per la realizzazione del fabbricato di cui alla particella 148 (ma non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare), sono stati richiesti/rilasciati dei titoli edilizi abilitativi (C.E. n° 64 del 24/05/1995 e D.I.A. n° 36 del 7/06/2006).

Per quanto possibile accertare (si faccia riferimento anche a quanto precedentemente riportato per quanto attiene all'identificazione dei beni pignorati), le porzioni di fabbricato di cui alla particella 163 sono state realizzate abusivamente/in difformità da quanto autorizzato.

Per quanto ricostruibile, le potenzialità edificatorie (in parte/in toto) dei terreni oggetto di valutazione sono state sfruttate per la realizzazione di fabbricati non interessati dalla presente procedura esecutiva immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di procedura, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

• **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Bellante (TE) - Colle Izzano

Appezamenti di terreno di natura agricola con sovrastanti corpi di fabbrica/porzioni di fabbricato, il tutto sito in comune di Bellante (TE), località Colle Izzano, nei pressi della S.P. n° 13. I terreni, della superficie catastale complessiva di mq 2.983 (tra coperta e scoperta), formano un unico corpo di forma irregolare. Il compendio immobiliare non gode di accesso diretto dalla S.P. n° 13 ma confina, sul lato Est, per quanto riportato nella mappa catastale, con strada (in occasione del sopralluogo effettuato, non rintracciabile). Le aree scoperte sono prevalentemente coltivate/presentano vegetazione spontanea e piante di ulivo. Sui terreni di cui alle particelle 197 e 198 sono state realizzate delle tettoie (edificate in assenza di titolo edilizio abilitativo). Sul terreno di cui alla particella 163 insistono porzioni di fabbricato (ai piani interrato e terra) attualmente collegati ad unità immobiliari non interessate dalla presente procedura esecutiva (distinte al C.F. al foglio 40, particella 148, subb. 1 e 2). Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alle documentazioni comunale, catastale e fotografica allegate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 197, Categoria D10, Graffato 198 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 49, Qualità AA uliveto - AB semin. arbor. - Fg. 40, Part. 163, Qualità area rurale - Fg. 40, Part. 196, Qualità Seminativo arborato - Fg. 40, Part. 197, Qualità ente urbano - Fg. 40, Part. 198, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 4.772,80

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli oneri e le spese per il ripristino dello stato dei luoghi assentito/sanatoria, ove e se possibile, degli abusi riscontrati, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, gli oneri e le spese per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti presenti, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per i terreni agricoli e per i fabbricati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Tettoia Bellante (TE) - Colle Izzano	2983,00 mq	1,60 €/mq	€ 4.772,80	100,00%	€ 4.772,80
				Valore di stima:	€ 4.772,80

Valore di stima: € 4.772,80

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 3.340,96

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 3.400,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Documentazione catastale

- 3) Documentazione comunale
 - 4) Documentazione fotografica
 - 5) Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI
- Teramo, li 21/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio