
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 244/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** _ ***** (**)

Teramo, li 20/05/2024

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	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

In data 15/01/2024, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (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 19/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Notaresco (TE) - Via Roma n° 13

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di vecchissima edificazione ad uso riformatorio/prigione (catastalmente) attualmente adibita ad appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, il tutto in comune di Notaresco, Via Roma n° 13.

Il fabbricato, nel suo complesso, ubicato nel centro storico di Notaresco, in area completamente urbanizzata, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai con putrelle e voltine, copertura in legno (travi uso fiume/tavolato/manto di coppi).

Il collegamento tra i livelli (piani terra e primo), è garantito da scale interne di cui una in legno (è assente l'impianto ascensore).

L'immobile si compone di:

- piano terra, cortile, cucina, disimpegno, cucinino, n° 2 ripostigli/magazzini e vano scala;
 - piano primo, vano scala, corridoio/disimpegno, n° 2 bagni/w.c., disimpegno, n° 3 stanze, n° 2 camere e cortile.
- Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione catastale allegata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Notaresco (TE) - Via Roma n° 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

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

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, NON è stata ricostruita la storia ipotecaria dei trasferimenti fino al primo atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio, con efficacia traslativa.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

64024 - Notaresco (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà del ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** , partita I.V.A. ***** .

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (come da relazione notarile sostitutiva)

La proprietà degli immobili (C.F. foglio 22, particella 69, graffata con la particella C, sub. 1 - "fabbricato da cielo a terra, con annessi due cortili, composto di cucina e tre camere al piano terra; ripostiglio, due corridoi, due bagni e cinque camere al primo piano; un locale soffitta al piano secondo; il tutto servito da una scala interna") è pervenuta al ***** in forza dell'atto di permuta sottoposto a condizione sospensiva ai sensi del D. Lgs. n° 42/04, a rog. Not. G. Fusco, del 4/03/2013, rep. 442, trascritto il 5/03/2013, al n° 2430 di formalità, dalla società ***** , con sede a ***** , codice fiscale e partita I.V.A. ***** .

Il predetto atto è annotato da formalità per cancellazione della condizione sospensiva n° 457 del 27/06/2013.

Alla società ***** , come sopra generalizzata, la proprietà degli immobili (C.F. foglio 22, particella C, sub. 1 graffata con la particella 619) era pervenuta in forza dell'atto di cancellazione di condizione sospensiva e quietanza e compravendita, a rog. Not. A. Costantini, del 19/11/2010, rep. 58909, trascritto il 24/11/2010, al n° 11183 di formalità, dal ***** .

Per quanto sopra riportato, nella relazione notarile sostitutiva NON è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali adibiti ad appartamento/ripostigli	91,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,35 m	terra
cortile	41,00 mq	41,00 mq	0,05	2,05 mq	0,00 m	terra
locali adibiti ad appartamento/soffitta	179,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	3,75 m	primo
cortile	19,00 mq	24,00 mq	0,05	1,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				371,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,25 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, sulla base di quanto desumibile dalla scheda catastale.

Nel computo della superficie commerciale non è riportata la consistenza della soffitta (riportata nella scheda

catastale).

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie (cortile) è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	619			B3	U	1215 mc	370 mq	1066,75 €	T-1	C sub. 1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta al *****, con sede a ***** (**), codice fiscale *****, proprietà 1/1.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta al C.F. foglio 22, particella 371, graffata con la particella C, sub. 1.

Il fabbricato è sprovvisto dell'elaborato planimetrico.

La denominazione dell'esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 3284 del 15/12/2022 trascritto il 9/01/2023 al n° 350 di formalità.

Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In comune di Notaresco.

Riferimenti catastali degli immobili.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento riportati nel titolo e nella nota di trascrizione dello stesso.

Istanza di vendita.

Depositata in data 16/01/2023

Il creditore precedente chiede la vendita del compendio pignorato.

Relazione notarile sostitutiva

Depositata in data 3/02/2023.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.
Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Crediti fondiari.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Situazione edilizio-urbanistica.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici paragrafi ed allegati.

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

Nel caso in cui le suddette opere abusive non fossero sanabili, le stesse dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Attestato di prestazione energetica.

Per gli immobili sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica, sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'APE da parte di tecnico Abilitato/Autorizzato.

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

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 e 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, ecc..

A parere dello scrivente, anche a tutela della procedura esecutiva, ai sensi del D.Lgs n° 42/04, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali vanterebbe il diritto di prelazione e dovrebbe autorizzare la vendita degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili non è sufficiente.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lesioni nelle murature, distacchi di intonaci, distacchi di parte delle pavimentazioni, umidità nelle murature, ecc.

L'impiantistica presente (assente l'impianto di riscaldamento) necessita di lavori di manutenzione/adeguamento alle vigenti normative.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riportato nell'atto di permuta, a rog. Not. G. Fusco, del 4/03/2023, rep. 442, trascritto il 5/03/2013, al n° 2430 di formalità:

- con delibera n° 52, del 22/10/2007 il Consiglio Comunale di Notaresco ha deliberato di escludere l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura, dalla categoria dei beni patrimoniali indisponibili e di includerlo in quella dei beni patrimoniali disponibili;
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per l'Abruzzo, con lettera protocollata presso il *****, il 16/12/2008, n° 12682, ha comunicato l'esito negativo della verifica dell'interesse culturale dell'immobile (oggetto di valutazione);

- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per l'Abruzzo, con lettera protocollata presso il ***** in data 19/01/2010, ai sensi dell'articolo 55 del D.lgs. 22/01/2004, n° 42 ha autorizzato l'alienazione dell'intero fabbricato alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- che il bene venga tutelato e valorizzato attraverso un riuso che ne consenta la fruibilità pubblica senza che peraltro vada persa la testimonianza storica dello stesso nella zona;
- che nell'atto di alienazione siano riportate le prescrizioni e le condizioni contenute nel provvedimento autorizzativo richiedendo altresì la trascrizione sia dell'autorizzazione sia delle prescrizioni in essa contenute.

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

La predetta documentazione non è stata fornita dagli uffici tecnici comunali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in muratura/pietre e copertura in legno.

Le finiture della porzione di fabbricato oggetto di valutazione rispecchiano la vetustà della costruzione.

Pareti interne: con intonaco civile/malta bastarda.

Pavimentazione interna: graniglia/ceramica, ecc..

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno con vetro singolo (in parte con inferriate) e persiane.

Impianto elettrico: non a norma.

Impianto di riscaldamento: non presente.

E' presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono utilizzati da soggetti estranei alla procedura esecutiva immobiliare.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 10/05/2024, alla presenza del Responsabile dell'Area Patrimonio del comune di Notaresco, i sigg.ri ***** e ***** (assistiti dal proprio legale), hanno dichiarato "di possedere ed occupare l'immobile oggetto della presente procedura, unitamente al compianto ***** , deceduto il ***** , dal 16/01/1978, come da certificato di residenza storico che riservano di trasmettere in data odierna all'esperto a mezzo pec per il tramite del legale; dichiarano altresì di aver già ad oggi usucapito l'immobile de quo tanto e che pende presso il Tribunale di Teramo, il procedimento rubricato al n° 266/2024 avente ad oggetto l'azione di usucapione del presente immobile la cui prossima udienza è fissata al 17/09/2024 come da atto di citazione e decreto ex art. 171 bis che produce in copia (allegati "A" e "B"). Da ultimo precisano che, a seguito di accesso effettuato presso la Conservatoria RR.II., hanno rilevato che l'ipoteca iscritta sull'immobile in procedura risulta essere stata iscritta successivamente al decorso del termine di legge per l'usucapione e, comunque, senza il consenso e l'informativa ai dichiaranti".

Sempre nella stessa occasione il responsabile dell'Area Patrimonio del comune di Notaresco ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010
Reg. gen. 192223 - Reg. part. 5103
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
Contro Comune di Notaresco
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****.

Trascrizioni

- Pignoramento **immobiliare**
Trascritto a Teramo il 09/01/2023
Reg. gen. 397 - Reg. part. 350
Quota: 1/1
Contro Comune di Notaresco

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione dei gravami si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto comunicato verbalmente e, per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, la porzione di fabbricato oggetto di valutazione, è stata realizzata in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate delle difformità, tra quanto riportato nella scheda catastale

del 23/03/1940 e quanto realizzato, riconducibili, essenzialmente, a differenti quote misurate (dimensioni dei locali ed altezze utili), ad una differente suddivisione interna dei locali, al cambio di destinazione d'uso (da prigione ad appartamento di civile abitazione), alla chiusura di porta, all'apertura di porte, ad ampliamenti in termini di superfici e volume, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di valutazione non risulterebbero essere soggetti a regolamento di condominio trascritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili in 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** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Notaresco (TE) - Via Roma n° 13

Porzione di fabbricato di vecchissima edificazione ad uso riformatorio/prigione (catastalmente) attualmente adibita ad appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, il tutto in comune di Notaresco, Via Roma n° 13. Il fabbricato, nel suo complesso, ubicato nel centro storico di Notaresco, in area completamente urbanizzata, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai con putrelle e voltine, copertura in legno (travi uso fiume/tavolato/manto di coppi). Il collegamento tra i livelli (piani terra e primo), è garantito da scale interne di cui una in legno (è assente l'impianto ascensore).

L'immobile si compone di:

- piano terra, cortile, cucina, disimpegno, cucinino, n° 2 ripostigli/magazzini e vano scala;

- piano primo, vano scala, corridoio/disimpegno, n° 2 bagni/w.c., disimpegno, n° 3 stanze, n° 2 camere e cortile.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione catastale allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 619, Categoria B3, Graffato C sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 111.375,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato 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, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, 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 - aggiornamento II° semestre 2023) per le abitazioni che, per la zona del comune di Notaresco ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 520,00/mq lordo ed un massimo di € 780,00/mq lordo per abitazioni civili;
- un minimo di € 360,00/mq lordo ed un massimo di € 540,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico;
- un minimo di € 270,00/mq lordo ed un massimo di € 400,00/mq lordo per magazzini di tipo economico;
- un minimo di € 580,00/mq lordo ed un massimo di € 1.150,00/mq lordo per negozi di tipo economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Notaresco (TE) - Via Roma n° 13	371,25 mq	300,00 €/mq	€ 111.375,00	100,00%	€ 111.375,00
Valore di stima:					€ 111.375,00

Valore di stima: € 111.375,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 77.962,50

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 e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 78.000,00 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.

- 1) Inquadramento territoriale
 - 2) Documentazione catastale
 - 3) Documentazione comunale
 - 4) Atto di provenienza
 - 5) Documentazione fotografica
 - 6) Relazione notarile ed ispezioni SPI
- Teramo, li 20/05/2024

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