

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando e Arch. Sergio Procaccini,

nell'Esecuzione Immobiliare 191/2007 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

via *****

***** - ***** (**)

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

Codice fiscale: *****

via ***** n. **

***** - ***** (TE)

Nata a ***** il *****

Teramo, li 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto 1	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stato di occupazione.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16

INCARICO

In data 27/07/2024, i sottoscritti:

- Geom. Armando Villanova, con studio in Via Montauti n° 41- 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, cell. 339/2052201;
- Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it e info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330,

venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettavano l'incarico e prestavano giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - Fraz.ne Case Referza - C.da Belvedere
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - nei pressi della Frazione Tevere

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - Fraz.ne Case Referza - C.da Belvedere

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente, da cielo a terra, realizzato su n° 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), completo di annessi accessori e relativa area esterna ad uso esclusivo della superficie complessiva pari a mq. 570,00 circa (catastale di mq 720, tra coperta e scoperta), il tutto in comune di Rocca Santa Maria, località "Frazione Case Referza-Contrada Belvedere".

La località "Belvedere" è sita a circa 1,5 chilometri dalla frazione "Imposta" (ove sono siti i principali servizi commerciali/ai cittadini), in area non completamente edificata e parzialmente urbanizzata, a circa 25 chilometri di distanza dal comune di Teramo.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, avente destinazione urbanistica "Zona A" rispetto all'attuale programma di fabbricazione, è ubicata all'interno del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" e, di conseguenza, l'edificazione è soggetta a vincoli sovraordinati a quelli comunali.

Si rappresenta che per gli scriventi non è stato possibile accedere all'interno degli immobili e, come da mandato del Magistrato, per la descrizione/consistenza degli immobili si fa riferimento a quanto riportato negli elaborati peritali depositati dai precedenti tecnici incaricati/C.T. del P.M., presenti nel fascicolo della procedura.

Pertanto il fabbricato si compone di:

- piano terra, composto da n° 3 ambienti, con servizi, un piccolo portico, posto nella zona antistante l'ingresso lato Nord-Est;
- piano primo, composto da n° 3 camere, una cucina, una sala, un disimpegno e n° 2 bagni e balconi sui lati Nord, Sud ed Est;
- piano secondo composto da n° 4 camere, n° 3 bagni, disimpegno.

Il collegamento tra i vari livelli è garantito da scalinata interna (assente l'impianto ascensore).

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.

Per quanto verificabile, pertanto, è stato identificato il primo atto inter visos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

***** _ ***** (**)
Nata a Rocca Santa Maria il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)
- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili sono di proprietà dei sigg.ri ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** e ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , in regime di comunione legale dei beni.

Gli immobili (area edificabile della superficie reale di mq 800 - C.T. foglio 34, particelle 265 e 264), sono prevenuti in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. I. Sbraccia, del 16/06/1981, rep. 490, trascritto il 7/06/1981, al n° 4660 di formalità.

CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinante in giro, a mezzo distacchi esterni, con:

- particella n.260, adibita a viabilità pubblica, proprietà ***** o aventi causa;
- particella n.266 proprietà ***** o aventi causa;
- particella n.70 proprietà ***** o aventi causa;
- particella n.273 proprietà ***** o aventi causa;
- particella n.274 proprietà ***** o aventi causa;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali al piano terra	114,00 mq	134,50 mq	1	134,50 mq	2,70 m	terra
portico	13,00 mq	14,50 mq	0,1	1,45 mq	0,00 m	terra
locali al piano primo	94,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,80 m	primo
balconi	29,00 mq	31,00 mq	0,1	3,10 mq	0,00 m	primo
locali al piano secondo	94,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,45 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				361,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				361,05 mq		

Si ricorda che per gli scriventi non è stato possibile accedere all'interno degli immobili.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità e sono state desunte dalla relazione tecnica del C.T. del P.M. presente nel fascicolo dell'esecuzione.

Le altezze sopra riportate sono quella massima dei locali.

Si rimanda, per quanto possibile, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

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.

La superficie utile dei locali è stata determinata applicando un coefficiente di riduzione (0,85) alla consistenza lorda.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 29/01/2009	***** _ ***** per diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà.	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 265 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.20 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 1,19
Dal 05/02/1985 al 29/01/2009	***** _ ***** per diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 264 Qualità Seminativo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,85
Dal 29/01/2009 al 30/09/2024	***** - ***** per diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 305, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 29/01/2009 al 30/09/2024	***** - ***** per diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 305, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 29/01/2009 al 30/09/2024	***** - ***** per diritti pari a 1/2 ciascuno di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 305, Sub. 2 Categoria F3 Piano T

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
	34	305	2		F3						
	34	305	3		A2	2	6 vani	118 mq	340,86 €	1	
	34	305	4		A2	2	6 vani	107 mq	340,86 €	2	

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
34	305				Ente Urbano		00.07.20 mq			

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano ai sigg.ri:

- 1) *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2;
- 2) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2.

Il sub. 1 è un b.c.n.c. ai subb. 2 - 3 - 4.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato (particella 305), ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 720.

La particella 720 deriva dalla soppressione delle particelle 264 (di mq 300) e 265 (di mq 420).

Si precisa che, i pignoramenti immobiliari sulla base dei quali è stata promossa la presente procedura hanno aggredito i terreni di cui alle particelle 264 e 265 (soppresse successivamente alle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari).

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento del terreno che restano a carico dell'aggiudicatario.

Poichè non è stato possibile accedere all'interno degli immobili, non è possibile dichiarare o meno la conformità catastale degli immobili.

PRECISAZIONI

Stante l'assenza degli esecutati (convocati con raccomandata A.R. agli atti), non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno degli immobili.

Alla presente procedura è stata riunita l'esecuzione immobiliare n° 307/2008.

Si precisa che, in data 14/10/2024, è stato effettuato un sopralluogo all'interno degli immobili da parte dei tecnici dell'USR di L'Aquila.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto accertabile a seguito di sopralluogo esterno agli immobili, lo stato di conservazione è scadente.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica dell'1/10/2024. prot. 3953, il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione, sulla base della verifica demaniale effettuata dall'arch. ***** , risulterebbe gravata da demanialità civica.

E' stato precisato, inoltre, che la verifica demaniale seppur approvata dalla Regione Abruzzo, non è ancora esecutiva e, pertanto, l'attestato di demanialità rilasciato è da considerarsi allo stato provvisorio.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di procedura sono siti nel Comune di Rocca Santa Maria , Frazione Case Referza - Contrada Belvedere, e sono costituiti da un fabbricato indipendente, da cielo a terra, realizzato su n° 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), completo di annessi accessori e relativa area esterna ad uso esclusivo della superficie complessiva pari a mq. 570,00 circa (catastale di mq 720, tra coperta e scoperta).

Così come già anticipato si rappresenta che per gli scriventi non è stato possibile accedere all'interno degli immobili e pertanto la descrizione è riferita a quanto è stato possibile vedere dall'esterno.

In generale l'edificio si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Lo stesso risulta essere edificato con struttura in muratura portante, allo stato parzialmente intonacata e tinteggiata, con copertura a padiglione e sovrastanti tegole in parte cadute.

Gli infissi risultano tutti danneggiati e pertanto non utilizzabili.

L'area esterna ad uso esclusivo risulta costituita da vegetazione spontanea.

Non è stato possibile verificare la presenza e la funzionalità degli impianti che seppur presenti saranno sicuramente da ripristinare e mettere a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Gli immobili, per quanto possibile accertare a seguito di sopralluogo esterno, non sono utilizzati.

Stante l'assenza degli esecutati in occasione del sopralluogo effettuato, non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Teramo il 04/05/2005

Reg. gen. 6804 - Reg. part. 1348

Quota: 1/1

Importo: € 12.000,00

Contro ***** , *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore del sig. ***** sui terreni distinti al C.T. al foglio 34, particelle 264 e 265.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 26/09/1984

Reg. gen. 9896 - Reg. part. 7499

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore del sig. ***** sui terreni distinti al C.T. al foglio 34, particelle 264 e 265.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 07/08/2006

Reg. gen. 15312 - Reg. part. 9001

Quota: 1/1

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della società ***** , sui terreni distinti al C.T. al foglio 34, particelle 264 e 265.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 24/08/2007

Reg. gen. 16058 - Reg. part. 10304

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** , *****

• Pignoramento immobiliare

Trascritto a Teramo il 09/01/2008

Reg. gen. 443 - Reg. part. 311

Quota: 2/24

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****, su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica dell'1/10/2024, prot. 3953, il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima ricade, per il programma di fabbricazione, in zona A.

Il terreno è soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione comunale allegata (certificato di destinazione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della relazione inerente all'iter della pratica ***** a firma del tecnico comunale, si evince quanto segue.

Sulla base della documentazione reperibile nel fascicolo della procedura, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione è stata rilasciata concessione Edilizia n° 186, dell'1/09/1981.

A seguito del Verbale giusto prot. 2436 dei VV.UU., in data 10.11.84, veniva ordinato al sig. ***** di provvedere alla chiusura con opera muraria delle finestre non previste nel progetto autorizzato con Concessione edilizia n° 186/81 e trasmetteva gli atti al Sig. Pretore del Mandamento.

A seguito di quanto suddetto, il Tribunale di Teramo, con Sentenza n° 4116/84 del 06/11/89, condannava il Direttore dei lavori, il proprietario e l'impresa esecutrice per le opere realizzate in difformità.

In data 27/07/88, prot. 1940, il geom. ***** in qualità di tecnico incaricato dal sig. *****, richiedeva della documentazione e poneva alcuni quesiti all'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale, con delibera della G.M. n° 176 del 28/09/88, incaricava l'ing. ***** a voler rispondere ai quesiti formulati dal geom. ***** con prot. 511 del 23.02.89 il tecnico relazionava che la costruzione realizzata é "pienamente conforme al progetto stesso salvo che per l'ubicazione planimetrica, risultando il fabbricato traslato e riteneva regolarizzabile la situazione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85".

In data 12/08/89, con lettera A.R., prot. 2291, il Sindaco comunicava al geom. ***** ed al sig. ***** le risultanze della Perizia dell'Ing. ***** proponendo al proprietario sig. ***** di presentare progetto di variante per ottenere una nuova Concessione, prima dell'ultimazione dei lavori, poiché la difformità è sanabile ai sensi dell'art. 15, della L. 47/85.

In data 21/03/97, con prot. 762, il sig. ***** presentava D.I.A. per esecuzione dei lavori di straordinaria

manutenzione, ai sensi della L. 662/96, art. Comma 60, lett. a, a firma del tecnico Geom. [REDACTED]

In data 29/03/97, prot. 856, con lettere racc. A/R, il Sindaco comunicava al sig. [REDACTED] ed al progettista Geom. [REDACTED], la diffida a dare inizio ai lavori, in quanto non riconducibili alle previsioni dell'art. 2, comma 60, lettera della Legge 662/96.

In data 10/09/97 prot. 2413, il sig. [REDACTED] richiedeva la Concessione Edilizia per lo stesso fabbricato avente per oggetto "Progetto di restauro e risanamento conservativo, a firma del tecnico [REDACTED] (si rileva che gli elaborati grafici sono identici a quelli presentati con prot. 762 del 21/03/97, a firma del geom. [REDACTED] con i quali si richiedeva la D.I.A.).

In data 08/10/97 prot. 2703, racc. A/R. veniva richiesto al progettista ed al proprietario la documentazione mancante ai fini del rilascio della concessione edilizia e tra i documenti richiesti anche l'ultimazione dei lavori inerenti alla concessione edilizia n° 186/81.

In data 29.11.97 con prot. 3213 veniva formulata ulteriore richiesta di concessione avente quale oggetto: Progetto di nuova concessione edilizia per l'ultimazione dei lavori. Sanatoria ai sensi dell'art 15 L. 47185 e variante in corso d'opera per nuovi lavori, a firma del geom. [REDACTED], con gli stessi elaborati di cui alla D.I.A. 762/97; salvo per la variazione planimetrica della posizione del fabbricato sul lotto, come sollecitato dall' U.T.C. al tecnico progettista.

In data 25.02.98 prot. 508, il geom. [REDACTED] faceva pervenire la seguente documentazione come da richiesta prot. 2703/97, per giunta non completa e riferita alla richiesta di Concessione prot. 2413 del 10.9.97 a firma del tecnico [REDACTED]. (n.4 copie documentazione fotografica, mod. Istat, planimetria smaltimento acque).

In data 22.4.98 prot. 1239 l'U.T.C. comunicava al proprietario ed al tecnico [REDACTED] l'impossibilità a concedere la Sanatoria ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85 ed inoltre non risulta nessun versamento relativo all'oblazione dovuta.

In data 10.07.98, dal rapporto del Vigile Urbano n° 1/98, che veniva trasmesso agli competenti, si riscontravano difformità ai progetti presentati senza seguito per la concessione.

In data 30.07.98 l'U.T.C. con Ordinanza n° 5/98, intimava al sig. [REDACTED] la Sospensione Immediata dei lavori.

In data 05.09.98 prot. 2420, la Procura della Repubblica di Teramo, delegava il vigile a svolgere gli accertamenti del caso.

In data 07.09.98 con prot. 2424, il sig. [REDACTED] rispondeva all'Ordinanza di Sospensione n° 5/98, esponendo che i lavori oggetto del rapporto n° 1/98 del vigile urbano non possono essere sospesi in quanto già realizzati e terminati molto tempo fa, ecc.

In data 18.11.98, a seguito dell'ulteriore rapporto informativo del Vigile Urbano, n° 3073 del 16/11/98, l'U.T.C. emetteva ordinanza di Sospensione e Demolizione.

In data 24.11.98 prot. 2420 veniva informata la Procura della Repubblica sull'abuso edilizio commesso da *****.

In data 29.12.98 prot. 3450, perveniva all'Amministrazione Comunale una lettera racc. A/R della ditta S.A.S. Famiglia ***** *, ***** , avente per oggetto: riferimento prot. Comune 762/marzo 1997 fabbricato in località Case Referza - Belvedere 18-. Denuncia ultimazione dei lavori- realizzazione e di camere con relativi servizi per uso locatizio. "Presumibilmente riferiti ai lavori denunciati con la DIA che ha avuto diniego entro i termini, con prot. 856/97, nella quale tra l'altro si comunica il conferimento di incarico congiunto con l'ing. ***** e la ditta ***** , per procedere alla sistemazione degli spazi esterni.

In data 24.02.99 prot. 448-La ***** faceva richiesta di concessione per lavori di "completamento casa, costruzione cappella, recinzione, verde attrezzato e variazione destinazione, a firma dell'Ing. ***** , che in seguito ha provveduto di proprio pugno ad annullare gli elaborati grafici presentati.

In data 11.03 99 prot. 593 fu presentata richiesta di concessione in sanatoria dell'art. 13 L.47/85 avente per oggetto le seguenti opere:" Tutti gli abusi rilevati, anche eventuali pregressi dall'Amministrazione Comunale tramite il rapporto informativo del vigile *****" come formalmente richiesto dall'U.T.C.

In data 25.05.99 prot. 1435 l'U.T.C., comunicava il parere espresso alla pratica suddetta di completamento del 24/02/99 "L'esame ed il rilascio della Concessione Edilizia richiesta, sono subordinate al rilascio della Concessione a Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85.

In data 25.05.99 prot. 1434, l'U.T.C. comunicava il parere favorevole al rilascio della concessione in Sanatoria del 11/03/1999 e richiedeva la documentazione necessaria per acquisire il parere della sovrintendenza ai BB.AA. e Culturali, oltre alle ricevute di pagamento dell'oblazione dovuta e degli oneri di Urbanizzazione ai sensi della L. 10/77.

In data 18/06/99 venivano in parte integrate le pratiche prot. 593-594, in quanto non veniva presentata la ricevuta dell'oblazione da versare, e per quanto concerne il versamento degli oneri di cui alla L. 10/77, veniva presentata una dichiarazione in cui si affermava l'avvenuto pagamento.

In data 13.07.99 prot. 1976, veniva richiesto nulla-osta alla Soprintendenza Beni Ambientali e Culturali, con invio della relativa documentazione.

In data 09.10.99 prot. 2688, veniva acquisito agli atti dell'Ente il parere favorevole della Sovrintendenza dei beni AA. e CC.; nel frattempo, avendo il sig. *****manifestato l'intenzione di adibire il fabbricato di che trattasi a ricettività turistica, e onde evitare l'ulteriore protrarsi dell'iter procedurale, l'U.T.C., invitava il proprietario ed il tecnico progettista a variare il titolo degli elaborati grafici e precisamente da: "Richiesta di

Sanatoria riguardante la casa di civile abitazione ai sensi dell'art.13 L.47/85" a "Richiesta di Sanatoria riguardante la casa di ricettività turistica ai sensi dell'art.13 L.47/85".

La Commissione Edilizia, vista la relazione storica dell'iter progettuale della pratica, del Responsabile del procedimento, dal 1981 all'ultima richiesta della Concessione in Sanatoria, prot.593 dell'11.03.99, con titolo corretto dal progettista;

VISTO il parere favorevole dell'U.T.C. al rilascio della Concessione in Sanatoria della pratica in oggetto, prot. 1434 del 25.05.99;

VISTO il Nulla Osta 99/06 del 13.07.99 del responsabile del procedimento;

VISTO il parere favorevole della Sovrintendenza per i BB.AA. n° 034805 del 06.10.99 agli atti di questo Ente prot. 2688 del 09-10-99;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione in Sanatoria, con le seguenti prescrizioni:

- CHE venga dato corso all'Ordinanza di Sospensione e Demolizione n° 14/98, come riportato nella tav.A dei disegni allegati alla Concessione in Sanatoria;

- CHE le distanze siano riportate a norme di legge e comunque che vengano fatti salvi i diritti dei terzi.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Per il fabbricato in questione è stata redatta la scheda Fast ID 119509 dell'11/03/2017.

In riferimento di quanto suddetto si fa presente che, sulla base di quanto è stato possibile accertare dall'esterno del fabbricato, non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (Sanatoria).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabili, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - nei pressi della Frazione Tevere

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari a 2/24 dell'intero su appezzamento di terreno a destinazione agricola, della superficie catastale di mq 45, in comune di Rocca Santa Maria, nei pressi della frazione "Tevere".

Il terreno, di forma irregolare, posto lungo la strada, posta ad un'altitudine di circa 880 ml sul livello del mare, presenta vegetazione spontanea.

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.

Per quanto verificabile, pertanto, NON è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 2/24)

Codice fiscale: *****

***** - ***** (**)

Nata a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 2/24)

Gli immobili sono di proprietà della sig.ra *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti pari a 2/24 dell'intero.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (desunta dalla relazione notarile).

I diritti di comproprietà sui terreni sono pervenuti in forza del certificato di denunciata successione in morte del sig. Di Mattia Antonio, nato a Rocca Santa Maria, il 4/05/1906, apertasi il 27/04/1985, trascritto il 2/12/1985 al n° 7523 di formalità.

Non risulta essere stata trascritta, da parte della chiamata, alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. Di Mattia Antonio.

CONFINI

Il terreno di cui al presente lotto confina con proprietà ***** e *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	45,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale del terreno.

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

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
31	55				Seminativo	2	00 00 45 mq			

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono intestati alla sig.ra *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 2/24.

L'unità immobiliare intesta, catastalmente, inoltre, a:

- 1) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/24;
- 2) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/24;
- 3) *****, proprietà 1/2;
- 4) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 2/24
- 5) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 2/24
- 6) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 4/24

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento del terreno che restano a carico dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si precisa che il pignoramento immobiliare trascritto il 9/01/2008, al n° 311, contro la sig.ra ***** colpisce ulteriori immobili (terreni) siti in comune di Rocca Santa Maria.

I predetti terreni, comunque, sono stati oggetto sentenza di acquisto per usucapione a favore di soggetti estranei alla procedura, trascritta l'11/05/2002, al n° 5067 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

I terreni presentano un fondo naturale con vegetazione spontanea (per quanto desumibile dalla vista aerea).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano essere inutilizzati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 09/01/2008

Reg. gen. 443 - Reg. part. 311

Quota: 2/24

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della ***** , su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica dell'1/10/2024, prot. 3953, il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima ricade, per il programma di fabbricazione, in zona ZA agricola.

Il terreno è soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione comunale allegata (certificato di destinazione urbanistica).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in n° 2 lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - Fraz.ne Case Referza - C.da Belvedere

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato indipendente, da cielo a terra, realizzato su n° 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo), completo di annessi accessori e relativa area esterna ad uso esclusivo della superficie complessiva pari a mq. 570,00 circa (catastale di mq 720, tra coperta e scoperta), il tutto in comune di Rocca Santa Maria, località "Frazione Case Referza-Contrada Belvedere". La località "Belvedere" è sita a circa 1,5 chilometri dalla frazione "Imposta" (ove sono siti i principali servizi commerciali/ai cittadini), in area non completamente edificata e parzialmente urbanizzata, a circa 25 chilometri di distanza dal comune di Teramo. L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, avente destinazione urbanistica "Zona A" rispetto all'attuale programma di fabbricazione, è ubicata all'interno del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" e, di conseguenza, l'edificazione è soggetta a vincoli sovraordinati a quelli comunali. Si rappresenta che per gli scriventi non è stato possibile accedere all'interno degli immobili e, come da mandato del Magistrato, per la descrizione/consistenza degli immobili si fa riferimento a quanto riportato negli elaborati peritali depositati dai precedenti tecnici incaricati/C.T. del P.M., presenti nel fascicolo della procedura. Pertanto il fabbricato si compone di: - piano terra, composto da n° 3 ambienti, con servizi, un piccolo portico, posto nella zona antistante l'ingresso lato Nord-Est; - piano primo, composto da n° 3 camere, una cucina, una sala, un disimpegno e n° 2 bagni e balconi sui lati Nord, Sud ed Est; - piano secondo composto da n° 4 camere, n° 3 bagni, disimpegno. Il collegamento tra i vari livelli è garantito da scalinata interna (assente l'impianto ascensore).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 305, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 34, Part. 305, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 305, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 305, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 36.105,00

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, l'incidenza delle parti comuni, 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) che, per la zona del comune di Rocca Santa Maria, ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- abitazioni civili, tra un minimo di € 340,00/mq lordo ed un massimo di € 510,00/mq lordo;
- abitazioni di tipo economico, tra un minimo di € 220,00/mq lordo ed un massimo di € 330,00/mq lordo;
- negozi, tra un minimo di € 340,00/mq lordo ed un massimo di € 680,00/mq lordo.

Si rappresenta che, inoltre, a seguito di verifiche effettuate nell'area omogenea nella quale ricadono gli immobili oggetto di valutazione (definita dai fogli di mappa catastali 20 - 22 - 34), le compravendite di fabbricati negli ultimi anni (dal 2018 ad oggi) sono nulle.

Sulla base di ispezioni ipotecarie effettuate, è stato accertato che è stato alienato, con atto a rog. Not. G. B. Bracone, del 29/10/2018, rep. 132931, trascritto il 28/11/2018, al n° 11338 di formalità, una porzione di fabbricato per civile abitazione, alla località Posta Vecchia, composta da n° 4 vani e accessori ai piani terra, primo e secondo, con annessa, contigua e pertinenziale corte esterna di circa mq. 70 (superficie catastale ragguagliata di mq 78 - da visura catastale), al prezzo di € 39.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rocca Santa Maria (TE) - Fraz.ne Case Referza - C.da Belvedere	361,05 mq	100,00 €/mq	€ 36.105,00	100,00%	€ 36.105,00
Valore di stima:					€ 36.105,00

Valore di stima: € 36.105,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 25.273,50

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 € 25.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Santa Maria (TE) - nei pressi della Frazione Tevere

Diritti di proprietà pari a 2/24 dell'intero su appezzamento di terreno a destinazione agricola, della superficie catastale di mq 45, in comune di Rocca Santa Maria, nei pressi della frazione "Tevere". Il terreno, di forma irregolare, posto lungo la strada, posta ad un'altitudine di circa 880 ml sul livello del mare, presenta vegetazione spontanea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 55, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 1,87

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, il tipo di coltivazione, la situazione urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, 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).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Rocca Santa Maria (TE) - nei pressi della Frazione Tevere	45,00 mq	50,00 €/mq	€ 22,50	833,00%	€ 1,87
Valore di stima:					€ 1,87

Valore di stima: € 1,87

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 1,31

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 € 1,50 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 LOTTO N° 1
- 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 5) Inquadramento territoriale LOTTO N° 2
- 6) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- 7) Documentazione comunale LOTTO N° 2
- 8) Relazioni notarili ed ispezioni presso il SPI

Teramo, li 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

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