

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

*Partita IVA:* \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

*Partita IVA:* \*\*\*\*\*

Teramo, li 27/02/2023

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 .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

---

## INCARICO

---

In data 27/12/2022, 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 29/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Località "Salette" - Frazione Ponzano

---

## DESCRIZIONE

---

Fondo rustico della superficie catastale complessiva, tra coperta e scoperta, di 85.885 mq, con sovrastante fabbricato da cielo a terra ed annessi, il tutto in località "Salette", frazione Ponzano, del comune di Civitella del Tronto (TE).

Il fabbricato, nel più completo stato di abbandono, realizzato con struttura portante in muratura, di vecchissima edificazione, composto da un piano terra adibito a magazzino/cantina/fondaco e portico e da un piano primo adibito ad appartamento di civile abitazione, è raggiungibile da stradina non asfaltata (presumibilmente strada vicinale), attraverso percorso con fondo naturale (indicativamente ricadente su area non interessata dalla presente procedura). Sono inoltre presenti degli annessi agricoli (diruti) ed una tettoia.

In occasione del sopralluogo effettuato, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato (dichiarato inagibile con ordinanze del Sindaco).

I terreni, non pianeggianti, sono posti ad altitudini comprese tra circa 260 ml e 210 ml sul livello del mare. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Località "Salette" - Frazione Ponzano

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Nel certificato non viene ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo ante ventennio.

Si rimanda alle valutazioni del G.E. in merito.

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società \*\*\*\*\* società agricola, con sede a \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\*.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società eseguita in forza di:

- 1) atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 27/05/2008, rep. 30716, trascritto il 5/06/2008, al n° 5695 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\* (immobili distinti al C.T. foglio 52, particelle 37, 169, 198 e 204);
- 2) atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 27/05/2008, rep. 30716, trascritto il 5/06/2008, al n° 5696 di formalità, dai sigg.ri \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari a 6/18 dell'intero), \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari a 6/18 dell'intero), \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari a 2/18 dell'intero), \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari a 3/18 dell'intero) e \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (TO), il \*\*\*\*\* (per diritti di proprietà pari a 1/18 dell'intero), quanto agli immobili distinti al C.T. foglio 52, particelle 159, 190, 192, 194, 195 ed al C.F. foglio 52, particella 193, subb. 2 e 3.

Al sig. \*\*\*\*\*, la proprietà degli immobili di cui al punto 1) è pervenuta in forza di:

- certificato di denunciata successione del 5/05/2008, trascritto il 25/08/2008, al n° 9137 di formalità, in morte della sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*(\*\*), l'\*\*\*\*\*, deceduta il \*\*\*\*\*, quanto ai diritti di proprietà pari a 6/12 dell'intero per i terreni distinti al C.T. foglio 52 particelle 37, 169, 198 e 204. Sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità del 5/06/2008, n° 5693 di formalità e del 12/11/2008, n° 12021 di formalità;
- certificato di denunciata successione dell'8/06/2000, trascritto il 17/12/2001, al n° 11100 di formalità ed il certificato di denunciata successione del 30/08/1999, trascritto l'8/04/2002, al n° 3780 di formalità, in morte della sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*(\*\*), l'11/03/1910, deceduta il 3/09/1998, quanto ai diritti di proprietà pari ad 1/12 dell'intero, per i terreni distinti al C.T. foglio 52, particelle 37, 169 e 6. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 7/04/2016 al n° 3085 di formalità. In morte della signora \*\*\*\*\*, usufruttuaria parziale, si segnala la riunione di usufrutto alla nuda proprietà;
- certificato di denunciata successione del 30/06/1981, trascritto il 9/03/1983, al n° 1891, in morte della signora \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , quanto ai diritti di proprietà pari ad 1/12 dell'intero per i terreni distinti al C.T. foglio 52, particelle 37, 169 e 6;
- quanto alla restante quota di proprietà pari a 4/12 dell'intero, per titoli anteriori al ventennio.

La proprietà degli immobili di cui al punto 2) è pervenuta ai precedenti proprietari in forza di:

- al sig. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 3/18 dell'intero, in forza del certificato di denunciata successione del 5/05/2008, trascritto il 25/08/2008, al n° 9137 di formalità, in morte della sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), l'\*\*\*\*\*, deceduta il \*\*\*\*\* , quanto agli immobili

distinti al C.T. foglio 52 particelle 159, 190, 192, 194, 195 ed al C.F. foglio 52, part. 193 subb. 2 e 3. Sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità del 5/06/2008, n° 5693 di formalità e del 12/11/2008, n° 12021 di formalità;

- ai sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per diritti di proprietà pari ad 1/18 dell'intero ciascuno, in forza del certificato di denunciata successione del 14/06/2007, trascritto il 25/06/2007, al n° 7563, in morte della sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*(\*\*), l'1/07/1933, deceduta il 29/06/2006, quanto agli immobili distinti al C.T. foglio 52, part.lle 38, 131, 158, 159, 171.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 5/06/2008, al n° 5694 di formalità;

- ai sigg.ri \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 6/18 dell'intero, \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 2/18 dell'intero, \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 2/18 dell'intero, \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 2/18 dell'intero (deceduta come sopra), \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 3/18 dell'intero e \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a 3/18 dell'intero (deceduta come sopra), in forza del certificato di denunciata successione del 2/05/1984, trascritto il 3/08/1984, al n° 6280, in morte della sig.ra \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, il 31/08/1895, deceduta il 28/09/1983, quanto agli immobili distinti al C.T. foglio 52 particelle 38, 131, 158, 159 e 171.

La ricostruzione ipotecaria delle provenienze è stata desunta dalla relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura.

A parere dello scrivente, la storia ipotecaria delle provenienze riportata nella relazione notarile è incompleta in quanto non identifica il primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo ante ventennio.

Per quanto riportato nella relazione notarile, sarebbero assenti le accettazioni, da parte dei chiamati, di parte delle successioni trascritte.

## CONFINI

Gli immobili confinano con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali magazzino/fondaco/ecc. (part. 193 sub. 2)	100,00 mq	130,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	terra
portico (part. 193 sub. 2)	23,00 mq	23,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	terra
appartamento (part. 193 sub. 2)	94,00 mq	118,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	primo
annessi agricoli (part. 193 sub. 3)	65,00 mq	78,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	terra
terreno (part. 193)	1160,00 mq	1160,00 mq	1,00	1160,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 37)	9450,00 mq	9450,00 mq	1,00	9450,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 169)	6460,00 mq	6460,00 mq	1,00	6460,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 198)	19380,00 mq	19380,00 mq	1,00	19380,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 204)	125,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 159)	1570,00 mq	1570,00 mq	1,00	1570,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 190)	890,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 192)	700,00 mq	700,00 mq	1,00	700,00 mq	0,00 m	
terreno (part. 194)	44840,00 mq	44840,00 mq	1,00	44840,00 mq	0,00 m	

terreno (part. 195)	1310,00 mq	1310,00 mq	1,00	1310,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85885,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85885,00 mq</b>		

Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato oggetto di valutazione (dichiarati inagibili).

La superficie commerciale dei fabbricati è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in atti e della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei terreni si è fatto esplicitamente riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

## DATI CATASTALI

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	52	193	2		A3	3	7,5 vani	171 mq	282,76 €	T-1	
	52	193	3		C6	1	65 mq	79 mq	73,85 €	T	

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
52	159				Seminativo	2	00 15 70 mq	5,68 €	5,68 €	
52	190		AA		Seminativo	2	00 07 09 mq	2,56 €	2,56 €	
52	190		AB		Vigneto	2	00 01 81 mq	1,12 €	0,75 €	
52	192				Seminativo	2	00 07 00 mq	2,53 €	2,53 €	
52	194		A		Seminativo	2	03 69 30 mq	133,51 €	133,51 €	
52	194		B		Seminativo arborato	3	00 79 10 mq	22,47 €	26,55 €	
52	195				Pascolo	1	00 13 10 mq	0,61 €	0,34 €	
52	37				Seminativo arborato	3	00 94 50 mq	26,84 €	31,72 €	
52	169				Seminativo arborato	3	00 64 60 mq	18,35 €	21,69 €	
52	198				Pascolo	1	01 93 80 mq	9,01 €	5 €	
52	204				Pascolo	1	00 01 25 mq	0,06 €	0,03 €	

### **Corrispondenza catastale**

Gli immobili intestano alla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con sede a \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà 1/1.

La denominazione della società ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.160.

Non è stato possibile accertare, per quanto attiene al fabbricato, la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle schede catastali.

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

Si faccia riferimento alla visura catastale allegata.

I beni di cui al C.F., particella 193, subb. 1-2-3 compongono un fabbricato da cielo a terra costituito il 12/12/2007, prat. n° TE0287112, in atti dal 12/12/2007.

La particella 193, con tipo mappale del 04/12/2007, prat. n° TE0280865, in atti dal 04/12/2007, ha incorporato le particelle 191 di mq. 30 e 196 di mq. 40.

Le particelle 190 e 191 sono state originate con frazionamento del 04/12/2007, prat. n° TE0280865 in atti dal 04/12/2007, dalla particella 158 di mq. 920.

Le particelle 192, 193 (di originari mq. 1090) e 194 sono state originate con frazionamento del 04/12/2007, prat. n° TE0280865, in atti dal 04/12/2007 (n. 280865.1/2007), dalla particella 171 di mq. 46630.

La particella 171 di originari mq. 45510, giusta Variazione del 04/12/2007, prat. n. TE0280865 in atti dal 04/12/2007 (n. 280865.1/2007), ha incorporato la part. 38 di mq. 1120.

Le particelle 195 e 196 sono state originate con frazionamento del 04/12/2007, prat. n. TE0280865 in atti dal 04/12/2007 (n. 280865.1/2007) dalla part. 131 di mq. 1350.

La particella 198 è stata originata con frazionamento del 04/12/2007, prat. n. TE0280876 in atti dal 04/12/2007 (n. 280876.1/2007) dalla part. 6 di mq. 21780.

La particella 204 è stata originata con frazionamento del 04/03/2008, prat. n° TE0046917, in atti dal 04/03/2008, dalla particella 197 di mq. 2400, a sua volta generata con frazionamento del 04/12/2007, prat. n° TE0280876, in atti dal 04/12/2007, dalla particella 6 di mq. 21780.

Le particelle 37, 159 e 169 sono state originate in data anteriore all'impianto meccanografico.

Quanto sopra riportato è stato desunto dalla relazione notarile sostitutiva in atti.

## PRECISAZIONI

---

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 1358, del 18/05/2022, trascritto il 4/08/2022, al n° 9474 di formalità.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Si precisa che, nel titolo del pignoramento immobiliare è riportato che gli immobili colpiti, sono siti in comune di Civitella del Tronto e sono distinti al Catasto Terreni/Fabbricati del comune di Teramo.

Nella nota di trascrizione gli immobili sono stati identificati come ricadenti in comune di Civitella del Tronto.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 30/06/2022.

Il creditore precedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato.

La relazione notarile sostitutiva è stata depositata in data 27/09/2022.

A parere dello scrivente, la relazione notarile non è completa.

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, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Gli immobili oggetto di pignoramento (fabbricati) sono 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.

La vendita degli immobili è presumibilmente soggetta 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 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/ atti d'obbligo/vincoli di destinazione, ecc..

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato è nel più completo stato di abbandono.

I terreni sono in parte coltivati; sulla restante parte è presente vegetazione spontanea.

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura in legno. Gli infissi esterni sono in legno. I terreni sono in parte coltivati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Sulla base della documentazione fornita, gli immobili (particelle 37-169-198-204-159-190-192-194-195-200-2002) sono soggetti a contratto di affitto a coltivatore, del 10/10/2021, registrato il 21/10/2021, al n° 3329, serie 3T, decorrente dal 10/10/2021, con scadenza il 10/11/2036 e con canone di locazione di € 250,00/annui. Il predetto contratto di locazione non risulta essere stato trascritto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 05/06/2008

Reg. gen. 9512 - Reg. part. 1902

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della \*\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04/08/2002

Reg. gen. 12816 - Reg. part. 9474

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per quanto riportato nel geoportale urbanistico del comune di Civitella del Tronto, per il vigente P.R.G., i terreni ricadono in zona agricola normale (art. 33.1 NN.TT.A.).

Per la variante al P.R.G. adottata dal comune di Civitella del Tronto, sulla base degli elaborati reperiti sul sito dell'ente, i terreni ricadono in zona E1-Produzione agricola ed in zona H2-Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico.

I terreni sono sottoposti a vincoli sovraordinati a quelli comunali (PAI) e ricadono, in parte, nella zona interessata della delocalizzazione e rilocalizzazione degli edifici franati nella frazione di Ponzano di cui alla "Zona Rossa", perimetrata con atto determinativo dalla Protezione Civile Nazionale - Centri di competenza e condivisa dal C.O.R. Abruzzo e di cui alla D.C.C. n.26 del 05/07/2017 di presa d'atto ove vigono le norme del Piano Attuativo di Iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art.11 comma 1 DL 189/2016.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà richiedere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili (anche a conferma di quanto sopra riportato).

Si faccia riferimento agli specifici allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto riportato nell'atto di provenienza dei beni, il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per il fabbricato:

- sono state presentate n° 2 SCIA del 30/05/201 (prot. 5123) e del 15/07/2011 (prot. n° 6681);
- sono state emesse le seguenti ordinanze:
- n° 180 del 21/02/2017, di evacuazione per rischio movimento franoso in frazione Ponzano;
- n° 418 del 5/06/2017, di inagibilità e sgombero a seguito di eventi sismici del 30/010/2016 e successivi;
- n° 441 del 26/06/2017, di inagibilità fabbricati ricadenti nella zona rossa nella perimetrazione del movimento franoso in frazione Ponzano.

Si faccia riferimento agli specifici allegati.

Per quanto accertabile sul portale del comune di Civitella del Tronto, in data 31/08/2020, con delibera di C.C. n° 13, è stato definitivamente approvato il piano attuativo denominato "Delocalizzazione e rilocalizzazione Ponzano - art. 11, comma 1, D.L. 189/2016".

Per quanto desumibile dagli elaborati allegati all'avviso di deposito del piano attuativo del 31/03/2020, la società esecutata è tra i soggetti assegnatari.

Per lo scrivente non è possibile fornire informazioni certe in merito a quanto sopra riportato.

Si faccia riferimento agli specifici allegati (riportati anche in stralcio).

Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato (dichiarato inagibile) e, pertanto, non è possibile dichiararne o meno la conformità edilizio-urbanistica.

La tettoia realizzata a Nord del fabbricato risulterebbe essere stata realizzata in assenza di titolo edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, 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** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Località "Salette" - Frazione Ponzano

Fondo rustico della superficie catastale complessiva, tra coperta e scoperta, di 85.885 mq, con sovrastante fabbricato da cielo a terra ed annessi, il tutto in località "Salette", frazione Ponzano, del comune di Civitella del Tronto (TE). Il fabbricato, nel più completo stato di abbandono, realizzato con struttura portante in muratura, di vecchissima edificazione, composto da un piano terra adibito a magazzino/cantina/fondaco e portico e da un piano primo adibito ad appartamento di civile abitazione, è raggiungibile da stradina non asfaltata (presumibilmente strada vicinale), attraverso percorso con fondo naturale (indicativamente ricadente su area non interessata dalla presente procedura). Sono inoltre presenti degli annessi agricoli (diruti) ed una tettoia. In occasione del sopralluogo effettuato, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato (dichiarato inagibile con ordinanze del Sindaco). I terreni, non pianeggianti, sono posti ad altitudini comprese tra circa 260 ml e 210 ml sul livello del mare. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 193, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 193, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 159, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 190, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 190, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 52, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 194, Porz. A, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 194, Porz. B, Qualità Seminativo arborato - Fg. 52, Part. 195, Qualità Pascolo - Fg. 52, Part. 37, Qualità Seminativo arborato - Fg. 52, Part. 169, Qualità Seminativo arborato - Fg. 52, Part. 198, Qualità Pascolo - Fg. 52, Part. 204, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 77.296,50

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, gli oneri e le spese per la verifica della presenza di eventuali rifiuti/inquinanti sul suolo e nel sottosuolo e per l'eventuale bonifica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, l'esposizione, la morfologia, il persistente periodo di crisi economica, 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° 1 - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Località "Salette" - Frazione Ponzano	85885,00 mq	90,00 €/mq	€ 77.296,50	100,00%	€ 77.296,50
Valore di stima:					€ 77.296,50

Valore di stima: € 77.296,50

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 54.107,55**

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 **€ 55.000,00 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.

### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Inquadramento territoriale
  - 2) Documentazione catastale
  - 3) Documentazione comunale
  - 4) Atto di provenienza
  - 5) Contratto di locazione
  - 6) Documentazione fotografica
  - 7) Relazione notarile ed ispezioni SPI
- Teramo, li 27/02/2023

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