
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	9
Parti Comuni.....	9



Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2021 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.648,00	24



INCARICO

All'udienza del 10/02/2022, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da fabbricato, da cielo a terra, identificato al fg.5 particella n.91 sub.1-2-3 cat.D/2 destinato catastalmente a struttura ricettiva quale albergo o pensione, ricadente all'interno di un'area della superficie complessiva pari a mq.4.380,00.

Si specifica che il fabbricato in esame, che in epoca remota riguardava una struttura alberghiera pienamente funzionante denominata **** Omissis ****, attualmente si presenta come uno "scheletro" in cemento armato costituito solo da travi, pilastri e solai, realizzati su n.4 livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra oltre il piano copertura, in evidente stato di abbandono e avanzato stato di degrado, privo di tamponature interne e esterne, impianti e copertura, altamente pericoloso per l'area circostante a causa del cedimento del cemento in diverse parti della struttura completamente deteriorato. Tale situazione è dovuta al fatto che nel 2005 l'allora proprietà, a seguito del rilascio di regolari titoli edilizi da parte del Comune di Fano Adriano, iniziò lavori di demolizione del fabbricato esistente che dovevano proseguire con opere di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione ma mai eseguiti; pertanto da allora il fabbricato risulta trovarsi ancora alle stesse condizioni post-demolizione.

Il compendio immobiliare in oggetto, ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti, ricade interamente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" nel Comune di Fano Adriano a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno, di natura edificabile, identificato al fg.5 particella n.70 della consistenza pari a mq.980 ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti e ricadente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 20/07/2021;
- pignoramento immobiliare del 08/10/2021;
- istanza di vendita del 27/12/2021;
- trascrizione pignoramento del 03/02/2022 r.p.1307;
- relazione notarile del 08/02/2022.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 20/07/2021;
- pignoramento immobiliare del 08/10/2021;
- istanza di vendita del 27/12/2021;
- trascrizione pignoramento del 03/02/2022 r.p.1307;
- relazione notarile del 08/02/2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Il compendio immobiliare di cui al presente bene risulta confinare in giro con:

- strada provinciale 43/a o aventi causa;
- particella n.90 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- particella n.43 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- particella n.184 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- particella n.70 stessa proprietà;
- salvo se altri e/o se variati.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Il compendio immobiliare di cui al presente bene risulta confinare in giro con:

- strada vicinale Uncino o aventi causa;
- particella n.90 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- particella n.69 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- particella n.68 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- particella n.91 stessa proprietà;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area particella fg.5 part.91	4380,00 mq	4380,00 mq	1,00	4380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4380,00 mq		

Nella consistenza immobiliare il sottoscritto, al fine di procedere alla relativa valutazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ha considerato la sola superficie del terreno, di natura edificabile,



dove è posto il fabbricato, in quanto quest'ultimo, sempre a parere del sottoscritto, dovrà inevitabilmente essere, dietro accertamenti tecnici, oggetto di demolizione in quanto non recuperabile vista la grave situazione in cui si trova.

Per quanto riguarda la superficie del fabbricato, pari a mq. 1260,00 circa (P.S1-P.T.-P.1), la stessa è stata calcolata in riferimento allo stato di fatto in cui lo stesso attualmente si trova.

A tal proposito si comunica che il fabbricato, a differenza di quanto riportato sulle attuali schede catastali, si presenta come uno "scheletro" costituito dalla sola struttura portante in cemento armato, privo di tramezzature interne, esterne, infissi, impianti e copertura. (Il tutto come da documentazione allegata).

Tale situazione è data dal fatto che, come da comunicazione inizio lavori del 07/06/2005, successivamente i lavori di demolizione gli stessi si sono fermati lasciando il fabbricato come si presenta oggi.

A tal proposito il sottoscritto, nella sezione riguardante la stima del compendio immobiliare, sulla base della situazione di fatto, provvederà a valutare il compendio in esame tenendo in considerazione il solo terreno dove è posto il rudere, essendo lo stesso di natura edificabile, scorporando dalla valutazione la demolizione del fabbricato in quanto, sempre a parere del sottoscritto, lo stesso, per come si presenta, non è più recuperabile per una possibile ristrutturazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	980,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				980,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Il compendio immobiliare di cui al presente bene risulta costituito dai seguenti immobili:

- Fg.5 particella 91 sub.1 (B.C.N.C.);
- Fg.5 particella 91 sub.2 (cat. D/2);
- Fg.5 particella 91 sub.3 (cat. D/2).

nel tempo i suddetti immobili risultano essere stati oggetto della seguente cronistoria catastale:

- Dal 30/06/1987 (Impianto meccanografico del 30/06/1987) al 19/12/1995 identificati al Fg.5 particella 91 categoria D/2;
- Dal 19/12/1985 fino ad oggi, in virtù variazione del 19/12/1995 (frazionamento) sono stati generati i seguenti immobili:
- Fg.5 particella 91 sub.1 (B.C.N.C.) piano terra;
- Fg.5 particella 91 sub.2 (cat. D/2) rendita € 5.976,44 piano S1-T-1;
- Fg.5 particella 91 sub.3 (cat. D/2) rendita € 661,09 piano S1.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 31/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 70 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.80 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	91	1		E							
	5	91	2		D2				5976,44 €	S1-T-1		
	5	91	3		D2				661,06 €	S1		

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	
5	91				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.

In particolare le difformità riscontrate sono riferite all'interno fabbricato in quanto lo stesso allo stato risulta presentarsi come uno "scheletro" costituito dalla sola struttura portante in c.a., completamente ammalorata, in quanto successivamente i lavori di demolizioni iniziati nel 2005, le stesse lavorazioni si sono interrotte lasciando il fabbricato

ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici fino ad oggi.

Pertanto la situazione catastale necessita inevitabilmente di una variazione rispetto allo stato di fatto.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

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
5	70				Seminativo	2	00.09.80 mq	1,27 €	2,53 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Si comunica che allo stato il fabbricato necessita urgentemente di lavori di messa in sicurezza per l'area esterna circostante in quanto la struttura risulta trovarsi in pessimo stato conservativo e presenta diversi segni di cedimenti.

Inoltre sulla stessa area esterna, essendo la stessa oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 2005 mai conclusi, risultano essere posti ferri di fondazioni altamente pericolosi in quanto non segnalati e completamente arrugginiti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Attualmente il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in pessimo stato conservativo; in particolare il fabbricato, destinato a struttura ricettiva e/o alberghiera, successivamente i lavori di demolizione del 2005 che hanno riguardato tamponature interne e esterne, impianti, infissi, rifiniture interne, copertura, lasciando la sola struttura portante in c.a. per poi procedere a lavorazioni di ristrutturazione e ampliamento mai eseguite, è stato abbandonato da allora ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici causando inevitabilmente un grave deterioramento dell'intera struttura in c.a. che attualmente oltre a trovarsi in pessimo stato si presenta altamente pericolante per l'area esterna circostante, costituita da fitta vegetazione spontanea, a seguito di diversi cedimenti di cemento.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Attualmente il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato di abbandono costituita da fitta vegetazione spontanea e alberi di piccolo fusto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Allo stato il compendio immobiliare in oggetto gode di parti comuni così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. In particolare, così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico



presente agli atti il fabbricato risulta avere una corte esterna esclusiva identificata al subalterno n.1 comune ai subalterni n.2 e n.3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi civici, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Si specifica che risulta agli atti nota del 12/09/2011 prot.185305 con la quale il Servizio Forestali e Demanio Civico e Armentizio della Regione Abruzzo ha comunicato che il terreno identificato al fg.5 part.91 è di natura allodiale (privata). La predetta comunicazione fa salve eventuali diverse risultanze che dovessero emergere in sede di approvazione della verifica demaniale del Comune di Fano Adriano.

Inoltre, così come riportato sul C.D.U. risultano presenti i seguenti vincoli:

- norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431;
- vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993;
- Legge quadro aree protette L.394/91;
- Valutazione di incidenza ambientale;
- Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 06/06/95;
- Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n.64/74 e L.R. n.138/96. Zona sismica S9.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi civici, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Inoltre, così come riportato sul C.D.U. risultano presenti i seguenti vincoli:

- norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431;
- vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993;
- Legge quadro aree protette L.394/91;
- Valutazione di incidenza ambientale;
- Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 06/06/95;
- Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n.64/74 e L.R. n.138/96. Zona sismica S9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato, destinato catastalmente a struttura ricettiva o alberghiera, che allo stato si presenta come uno "scheletro strutturale", sviluppato su n.4 livelli, costituito da travi, pilastri e solai.

Allo stato lo stesso si presenta completamente fatiscente e in avanzato stato di degrado dovuto dal fatto che nel 2004, epoca in cui fu rilasciato dal Comune di Fano Adriano regolare permesso di costruire per ristrutturazione e ampliamento del fabbricato esistente, furono eseguiti lavori di demolizione, detti lavori successivamente le demolizioni furono interrotte e da allora il fabbricato è stato lasciato



all'abbandono.

L'area circostante, anch'essa oggetto in passato di lavorazioni con la realizzazione di pali di fondazione per il previsto ampliamento mai eseguito, risulta completamente incolta, costituita da rifiuti, fitta vegetazione e alberi di piccolo fusto.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Attualmente il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato di abbandono, costituito da fitta vegetazione spontanea e alberi di piccolo fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

SUB 2

L'unità immobiliare identificata al sub.2, e relativo terreno identificato al fg.5 part.91, di cui al presente bene, risulta essere stata oggetto nel tempo delle seguenti provenienze:

- dal 03/02/1995 al 26/09/1999 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero dell'usufrutto, **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della nuda proprietà e **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, in virtù di denuncia di successione testamentaria del 03/02/1995 registrata a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità;

- 26/09/1999 al 24/06/2000 proprietà **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della piena proprietà, **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della piena proprietà e **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della piena proprietà, in virtù di denuncia di successione del 26/09/1999 (riunione di usufrutto)

- dal 24/06/2000 al 25/10/2001 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 24/06/2000 rep.4740 trascritto a Teramo il 21/07/2000 al n.5937 di formalità;

- dal 25/10/2001 al 17/03/2006 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 25/10/2021 rep.102149 trascritto a Teramo il 06/11/2001 al n.9434 di formalità;

- dal 17/03/2006 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 17/03/2006 rep.76656 trascritto a Teramo il 19/04/2006 al n.4296 di formalità.

In riferimento alla successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità si comunica che la stessa è sostituiva della successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità; inoltre si comunica che agli atti è presente ulteriore successione del 19/02/2008 rep.1/545/8 trascritta in data



20/10/2008 al n.10847 di formalità che sostituisce a sua volta la successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità e modifica la successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità. Per detto immobile inoltre risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 24/06/2000 rep.4740 trascritta il 21/07/2000 al n.5935 di formalità.

SUB.3

L'unità immobiliare identificata al sub.3 di cui al presente bene, risulta essere stata oggetto nel tempo delle seguenti provenienze:

- dal 03/02/1995 al 26/09/1999 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà, in virtù di denuncia di successione testamentaria del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritto il 18/10/2006 al n.11531 di formalità;
- dal 26/09/1999 al 24/06/2000 proprietà **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà, in virtù di riunione di denuncia di successione testamentaria del 26/09/1999 registrata a Teramo il 24/03/2000 rep.42/472 al n.8985 di formalità.
- dal 24/06/2000 al 25/10/2001 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 24/06/2000 rep.4740 trascritto a Teramo il 21/07/2000 al n.5937 di formalità;
- dal 25/10/2001 al 17/03/2006 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 25/10/2001 rep.102149 trascritto a Teramo il 06/11/2001 al n.9434 di formalità;
- dal 17/03/2006 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 17/03/2006 rep.76656 trascritto a Teramo il 19/04/2006 al n.4296 di formalità.

In riferimento alla successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità si comunica che la stessa è sostituiva della successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità; inoltre si comunica che agli atti è presente ulteriore successione del 19/02/2008 rep.1/545/8 trascritta in data 20/10/2008 al n.10847 di formalità che sostituisce a sua volta la successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità e modifica la successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità.

Inoltre, per detto immobile risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 24/06/2000 rep.4740 trascritta il 21/07/2000 al n.5936 di formalità, oltre che trascrizione di "rinuncia ad azione di riduzione" del 17/03/2000 rep.4166 trascritto in data 07/04/2000 al n.2930 di formalità.

Per quanto riguarda l'area al disopra del quale è posto il fabbricato oggetto della presente relazione, la stessa risulta essere stato nel tempo di alienazione in virtù di denuncia di successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità sostituita dalla successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 e quest'ultima modificata dalla successione del 19/02/2008 rep.1/545/8 trascritta in data 20/10/2008 al n.10847 di formalità. Per detto immobile inoltre risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 24/06/2000 rep.4740 trascritta il 21/07/2000 al n.5935 di formalità.

Non vi risultano presenti atti successivi al pignoramento; inoltre l'atto di provenienza verrà allegato alla presente relazione tecnica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

L'unità immobiliare in oggetto, identificato al fg.5 part.70 di cui al presente bene, risulta essere stata oggetto nel tempo delle seguenti provenienze:

- dal 03/02/1995 al 26/09/1999 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero dell'usufrutto, ****



Omissis **** per diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della nuda proprietà e **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della nuda proprietà, in virtù di denuncia di successione testamentaria del 03/02/1995 registrata a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità;

- 26/09/1999 al 24/06/2000 proprietà **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della piena proprietà, **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della piena proprietà e **** Omissis **** per diritti pari a 1/3 della piena proprietà, in virtù di denuncia di successione del 26/09/1999 (riunione di usufrutto)

- dal 24/06/2000 al 25/10/2001 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 24/06/2000 rep.4740 trascritto a Teramo il 21/07/2000 al n.5937 di formalità;

- dal 25/10/2001 al 17/03/2006 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 25/10/2021 rep.102149 trascritto a Teramo il 06/11/2001 al n.9434 di formalità;

- dal 17/03/2006 proprietà **** Omissis **** per diritti pari all'intero della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 17/03/2006 rep.76656 trascritto a Teramo il 19/04/2006 al n.4296 di formalità.

In riferimento alla successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità si comunica che la stessa è sostituiva della successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità; inoltre si comunica che agli atti è presente ulteriore successione del 19/02/2008 rep.1/545/8 trascritta in data 20/10/2008 al n.10847 di formalità che sostituisce a sua volta la successione del 29/08/1995 rep.6/428 trascritta in data 11/10/2006 al n.11215 di formalità e modifica la successione del 03/02/1995 registrato a Teramo il 27/02/1996 rep.88/432 e trascritta il 18/10/2006 al n.11531 di formalità. Per detto immobile inoltre risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 24/06/2000 rep.4740 trascritta il 21/07/2000 al n.5935 di formalità.

Non vi risultano presenti atti successivi al pignoramento; inoltre l'atto di provenienza verrà allegato alla presente relazione tecnica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/11/2003
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: la seguente formalità grava sulle unità immobiliare distinte a fg.5 part.91 sub.2 e 3 oltre che il terreno identificato al fg.5 part.91.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 09/07/2012
Reg. gen. 10029 - Reg. part. 1221



Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: la seguente formalità grava sulle unità immobiliare distinte a fg.5 part.91 sub.2 e 3.

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione di pagamento

Iscritto a Parma il 25/09/2012

Reg. gen. 13406 - Reg. part. 1701

Importo: € 43.844,05

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: la seguente formalità grava sulle unità immobiliare distinte a fg.5 part.91 sub.2 e 3.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 05/02/2007

Reg. gen. 2316 - Reg. part. 1581

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: la seguente formalità grava sulle unità immobiliare distinte a fg.5 part.91 sub.1-2-3.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Milano il 19/03/2007

Reg. gen. 5451 - Reg. part. 3746

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: la seguente formalità grava sulle unità immobiliare distinte a fg.5 part.91 sub.1-2-3 oltre che il terreno identificato al fg.5 part.91.

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Milano il 22/07/2007

Reg. gen. 3491 - Reg. part. 2422

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: la seguente formalità grava sulle unità immobiliare distinte a fg.5 part.91 sub.1-2-3 oltre che il terreno identificato al fg.5 part.91.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 03/02/2022

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 1307

Quota: 1/1 piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note:

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/11/2003
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 05/02/2007
Reg. gen. 2316 - Reg. part. 1581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Milano il 19/03/2007
Reg. gen. 5451 - Reg. part. 3746
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Milano il 22/07/2007
Reg. gen. 3491 - Reg. part. 2422
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 03/02/2022
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 1307
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note:

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Fano Adriano, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il bene in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. vigente Zona D - insediamenti turistici - sub zona D2.

Inoltre, così come riportato sul C.D.U. risultano presenti i seguenti vincoli:

- norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431;
- vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993;
- Legge quadro aree protette L.394/91;
- Valutazione di incidenza ambientale;
- Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 06/06/95;
- Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n.64/74 e L.R. n.138/96. Zona sismica S9.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Fano Adriano, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il bene in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. vigente Zona D - insediamenti turistici - sub zona D2.

Inoltre, così come riportato sul C.D.U. risultano presenti i seguenti vincoli:

- norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431;
- vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993;
- Legge quadro aree protette L.394/91;
- Valutazione di incidenza ambientale;
- Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 06/06/95;
- Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n.64/74 e L.R. n.138/96. Zona sismica S9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Da ricerche effettuate per il bene in esame presso il Comune di Fano Adriano, settore edilizia privata, nonché in riferimento alla documentazione pervenuta dallo stesso Ente, per il fabbricato risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi:



- Licenza di costruzione n.1026 del 30/04/1966 per la costruzione di un albergo;
- Licenza di costruzione in variante del 19/08/1967;
- Licenza di costruzione in variante del 24/10/1967;
- Autorizzazione di abitabilità del 24/10/1967;
- Concessione edilizia in sanatoria prot.2286/86 del 21/06/2000 per lavori di mutamento della destinazione d'uso di un locale da gioco bambini e pizzeria;
- Permesso di costruire n.05/04 del 09/06/2004, pratica edilizia n.564, per ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato.

In riferimento a quest'ultimo titolo il progetto presentato dalla Società **** Omissis **** prevedeva, sia un ampliamento che una sopraelevazione dell'edificio esistente. Tale potenziale trasformazione si è resa possibile anche grazie all'approvazione della Variante alla normativa del P.R.G. deliberata dal Consiglio Comunale il 10.02.2001, riferita proprio alla "Sottozona D2 - Attrezzature Turistiche Alberghiere" del Comune di Fano Adriano. Successivamente il rilascio del P.d.C., si evidenzia che la Società **** Omissis ****, in data 07.06.2005 (di cui al prot. 2148) dava formale comunicazione al Comune di Fano Adriano dell'inizio dei lavori autorizzati con Permesso a Costruire n.5/2004 del 09.06.2004, indicando l'impresa esecutrice ed i nominativi del Direttore dei Lavori e del Responsabile del Cantiere; dalla documentazione disponibile risulta che il Direttore dei Lavori, con nota del 23.01.2012 (acquisita dal Comune di Fano Adriano al prot. 386/2012) ha comunicato all'Amministrazione comunale che, a causa di controversie legali tra la committenza (senza specificare a quale Società fa riferimento) e l'impresa esecutrice, ha rinunciato all'incarico di Direttore dei Lavori delle opere in parola (specificando che tale rinuncia decorre a far data dalla scadenza del Permesso di Costruire relativo ai lavori - tre anni dall'inizio dei lavori) e, pertanto, deve ritenersi esonerato dalla responsabilità della direzione di eventuali lavorazioni che dovessero avvenire nel cantiere a qualunque titolo.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che i lavori di cui al P.d.C. n.05/04 che all'epoca iniziarono con lavori di demolizione e realizzazione delle fondazioni indirette per l'ampliamento, si sono interrotti e il fabbricato è rimasto per anni lasciato ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici fino ad oggi. Inoltre si specifica che, come già anticipato nella sezione provenienze, la Società **** Omissis **** in data 17.03.2006 (appena nove mesi dopo la Comunicazione di inizio dei lavori) ha venduto la struttura alla Società **** Omissis ****, senza menzionare nell'atto di trasferimento l'esistenza del Permesso di Costruire n. 05/2004 e

senza comunicare al Comune di Fano Adriano che tale titolo abilitativo andasse "volturato" a favore della nuova Società proprietaria.

Si precisa inoltre che il P.d.C. n.05/04 è stato rilasciando sfruttando anche le potenzialità edificatorie del compendio immobiliare distinto al C.T. del Comune di Fano Adriano al fg.5 part.70 identificato al bene n.2 della presente relazione tecnica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale.

In virtù di quanto sopra esposto lo stato dei luoghi è difforme in quanto il fabbricato risulta essere uno "scheletro" privo di tamponature interne e esterne, infissi interni e esterni, impianti, rifiniture e copertura, dovuti dai lavori interrotti successivamente il rilascio del P.d.C. n.05/04 oggi decaduto.

Pertanto, ad ogni modo, il futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, potrà presentare



nuovo progetto al Comune di Fano Adriano, sempre in riferimento a quanto dettato dall'attuale P.R.G. dello stesso Comune e il nulla osta dei vari Enti, tenuto conto che il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Fano Adriano (P.d.C. n.05/04) risulta allo stato decaduto, mentre il fabbricato in essere dovrà necessariamente essere abbattuto qualora da ulteriori accertamenti non dovesse rispondere ai criteri di sicurezza, così come appare allo stato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Si precisa che il P.d.C. n.05/04 per la realizzazione del fabbricato identificato al bene n.1 della presente relazione tecnica, è stato rilasciato sfruttando anche le potenzialità edificatorie del compendio immobiliare in oggetto distinto al C.T. del Comune di Fano Adriano al fg.5 part.70.

Si specifica che l'edificabilità sul lotto in oggetto potrà avvenire dietro il nulla osta oltre del Comune di Fano Ariano anche dei vari Enti preposti in riferimento ai vincoli esistenti (paesaggistica, forestale, PAI, ecc.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO CON SOVRASTANTE FABBRICATO DEMOLITO/DIRUTO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - CIRCONVALLAZIONE DEI MERLETTI

Non risultano presenti vincoli e/o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da fabbricato, da cielo a terra, identificato al fg.5 particella n.91 sub.1-2-3 cat.D/2 destinato catastalmente a struttura ricettiva quale albergo o pensione, ricadente all'interno di un'area della superficie complessiva pari a mq.4.380,00. Si specifica che il fabbricato in esame, che in epoca remota riguardava una struttura alberghiera pienamente funzionante denominata **** Omissis ****, attualmente si presenta come uno "scheletro" in cemento armato costituito solo da travi, pilastri e solai, realizzati su n.4 livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra oltre il piano copertura, in evidente stato di abbandono e avanzato stato di degrado, privo di tamponature interne e esterne, impianti e copertura, altamente pericoloso per l'area circostante a causa del cedimento del cemento in diverse parti della struttura completamente deteriorato. Tale situazione è dovuta al fatto che nel 2005 l'allora proprietà, a seguito del rilascio di regolari titoli edilizi da parte del Comune di Fano Adriano, iniziò lavori di demolizione del fabbricato esistente che dovevano proseguire con opere di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione ma mai eseguiti; pertanto da allora il fabbricato risulta trovarsi ancora alle stesse condizione post-demolizione. Il compendio immobiliare in oggetto, ubicato nel Comune di fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti, ricade interamente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" nel Comune di Fano Adriano a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 91, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 5,



Part. 91, Sub. 1, Categoria E - Fg. 5, Part. 91, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 91, Sub. 3, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 96.360,00

Come già anticipato, la valutazione del compendio immobiliare in oggetto verrà effettuata considerando la sola area al disopra della quale è posto lo "scheletro", identificata al fg.5 part.91, in quanto lo stesso fabbricato, a parere del sottoscritto, non può essere recuperabile e pertanto da demolire, tenendo presente che i relativi costi di demolizione e di trasporto a discarica del materiale di risulta saranno considerati in abbattimento sul valore di stima.

Tale considerazione deriva dal fatto che l'eventuale recuperabilità della struttura (valutazione che richiederebbe approfondite analisi tecniche, indagini e verifiche strutturali e geotecniche), avrebbe dei costi elevati considerando che si tratta di una struttura in calcestruzzo armato realizzata nel 1966 (quindi prima che venissero emanate le prime norme tecniche per le zone sismiche, in attuazione della Legge n. 64/1974) che, nell'anno 2004, è stata ritenuta sufficientemente integra da poter sopportare, con i dovuti accorgimenti, anche una sopraelevazione. Tale struttura, attualmente (dopo 56 anni dalla sua realizzazione), dopo aver subito 15 anni di abbandono e di esposizione agli agenti atmosferici e dopo aver sopportato quattro significativi eventi sismici, si presenta in evidente ed avanzato stato di degrado e, verosimilmente, sempre a parere del sottoscritto, non è più idonea a sopportare significativi carichi di esercizio (soprattutto quelli richiesti dalle norme ad una struttura alberghiera). Nell'ipotesi in cui tale struttura fosse tecnicamente recuperabile, l'intervento di recupero richiederebbe inevitabilmente costosi interventi di ripristino e rinforzo strutturale.

A tal proposito, sulla base di quanto suddetto, per la determinazione del valore commerciale del bene, identificato come terreno, si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, la destinazione, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno, di natura edificabile, identificato al fg.5 particella n.70 della consistenza pari a mq.980 ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti e ricadente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 70, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 21.560,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene, identificato come terreno, si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti	4380,00 mq	22,00 €/mq	€ 96.360,00	100,00%	€ 96.360,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti	980,00 mq	22,00 €/mq	€ 21.560,00	100,00%	€ 21.560,00
Valore di stima:					€ 117.920,00

Valore di stima: € 117.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedi descrizione	35,00	%

Valore finale di stima: € 76.648,00

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Nell'abbattimento del valore di stima è stato considerato:

- Situazione del mercato immobiliare;



- Cancellazioni formalità pregiudizievoli;
- Mancanza di garanzia per vizi;
- Perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali;
- Demolizione fabbricato esistente;
- Cernita, trasporto e conferimento materiale demolito;
- Spese di trasporto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 01/02/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da fabbricato, da cielo a terra, identificato al fg.5 particella n.91 sub.1-2-3 cat.D/2 destinato catastalmente a struttura ricettiva quale albergo o pensione, ricadente all'interno di un'area della superficie complessiva pari a mq.4.380,00. Si specifica che il fabbricato in esame, che in epoca remota riguardava una struttura alberghiera pienamente funzionante denominata **** Omissis ****, attualmente si presenta come uno "scheletro" in cemento armato costituito solo da travi, pilastri e solai, realizzati su n.4 livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra oltre il piano copertura, in evidente stato di abbandono e avanzato stato di degrado, privo di tamponature interne e esterne, impianti e copertura, altamente pericoloso per l'area circostante a causa del cedimento del cemento in diverse parti della struttura completamente deteriorato. Tale situazione è dovuta al fatto che nel 2005 l'allora proprietà, a seguito del rilascio di regolari titoli edilizi da parte del Comune di Fano Adriano, iniziò lavori di demolizione del fabbricato esistente che dovevano proseguire con opere di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione ma mai eseguiti; pertanto da allora il fabbricato risulta trovarsi ancora alle stesse condizioni post-demolizione. Il compendio immobiliare in oggetto, ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti, ricade interamente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" nel Comune di Fano Adriano a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 91, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 91, Sub. 1, Categoria E - Fg. 5, Part. 91, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 91, Sub. 3, Categoria D2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Fano Adriano, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il bene in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona D - insediamenti turistici - sub zona D2. Inoltre, così come riportato sul C.D.U. risultano presenti i seguenti vincoli: - norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431; - vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993; - Legge quadro aree protette L.394/91; - Valutazione di incidenza ambientale; - Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 06/06/95; - Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n.64/74 e L.R. n.138/96. Zona sismica S9.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno, di natura edificabile, identificato al fg.5 particella n.70 della consistenza pari a mq.980 ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti e ricadente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 70, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Fano Adriano, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il bene in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona D - insediamenti turistici - sub zona D2. Inoltre, così come riportato sul C.D.U. risultano presenti i seguenti vincoli: - norme paesaggistiche - legge 8.08.1985 n.431; - vincoli ambientali - D.M. 4.11.1993; - Legge quadro aree protette L.394/91; - Valutazione di incidenza ambientale; -



Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 06/06/95; - Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n.64/74 e L.R. n.138/96. Zona sismica S9.

Prezzo base d'asta: € 76.648,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.648,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 91, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 91, Sub. 1, Categoria E - Fg. 5, Part. 91, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 91, Sub. 3, Categoria D2	Superficie	4380,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in pessimo stato conservativo; in particolare il fabbricato, destinato a struttura ricettiva e/o alberghiera, successivamente i lavori di demolizione del 2005 che hanno riguardato tamponature interne e esterne, impianti, infissi, rifiniture interne, copertura, lasciando la sola struttura portante in c.a. per poi procedere a lavorazioni di ristrutturazione e ampliamento mai eseguite, è stato abbandonato da allora ad una lunga esposizione agli agenti atmosferici causando inevitabilmente un grave deterioramento dell'intera struttura in c.a. che attualmente oltre a trovarsi in pessimo stato si presenta altamente pericolante per l'area esterna circostante, costituita da fitta vegetazione spontanea, a seguito di diversi cedimenti di cemento.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da fabbricato, da cielo a terra, identificato al fg.5 particella n.91 sub.1-2-3 cat.D/2 destinato catastalmente a struttura ricettiva quale albergo o pensione, ricadente all'interno di un'area della superficie complessiva pari a mq.4.380,00. Si specifica che il fabbricato in esame, che in epoca remota riguardava una struttura alberghiera pienamente funzionante denominata **** Omissis ****, attualmente si presenta come uno "scheletro" in cemento armato costituito solo da travi, pilastri e solai, realizzati su n.4 livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra oltre il piano copertura, in evidente stato di abbandono e avanzato stato di degrado, privo di tamponature interne e esterne, impianti e copertura, altamente pericoloso per l'area circostante a causa del cedimento del cemento in diverse parti della struttura completamente deteriorato. Tale situazione è dovuta al fatto che nel 2005 l'allora proprietà, a seguito del rilascio di regolari titoli edilizi da parte del Comune di Fano Adriano, iniziò lavori di demolizione del fabbricato esistente che dovevano proseguire con opere di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione ma mai eseguiti; pertanto da allora il fabbricato risulta trovarsi ancora alle stesse condizioni post-demolizione. Il compendio immobiliare in oggetto, ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti, ricade interamente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" nel Comune di Fano Adriano a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 70, Qualità Seminativo	Superficie	980,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato di abbandono costituita da fitta vegetazione spontanea e alberi di piccolo fusto.		



Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno, di natura edificabile, identificato al fg.5 particella n.70 della consistenza pari a mq.980 ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti e ricadente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

