



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. n.57/2014

Promossa da:

Contro:



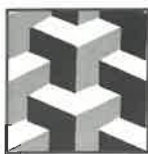
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice delle Esecuzioni :Dott. Flavio CONCIATORI

Il C.T.U.

(Dott.Geom. Gabriele Di Natale)

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 57/2014

Promossa da :

Contro :

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Compendio Immobiliare in fano Adriano - RELAZIONE DI STIMA

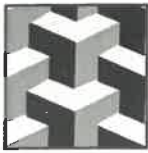
Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 28/07/2024, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, in verifica dei beni di cui alla relazione di stima dell'Arch. Carlo Tassoni.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati

Sommario

-1- PREMESSA:.....	2
-2- DATI DI PIGNORAMENTO :	2
-3- DATI CATASTALI:	4
-4- RISPOSTA AI QUESITI:.....	5
4.1 QUESITO N°1.....	5
4.2 QUESITO N°2.....	22
4.3 QUESITO N°3.....	23
5. RIEPILOGO GENERALE.....	34





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-1- PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta;
- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari ed in particolare:

-2- DATI DI PIGNORAMENTO :

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono distinte al N.C.E.U. del Comune di **Fano Adriano** , **Corropoli** e **Giulianova** , in proprietà della società _____ , nello specifico:

2.1 Immobili in piena proprietà della

_____ in Comune di Fano

Adriano :

- Appartamento Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 19 – Cat. A/2 – cl.2 – Piano T-S1;
- Appartamento Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 20– Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1;
- Appartamento Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 21 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1;
- Appartamento Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 22 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1;
- Appartamento Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 23 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1;
- Appartamento Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 30 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1;
- Locale Fondaco Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 32 – Cat. C/2 – cl.2 - Piano 1S;
- Locale Fondaco Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 33 – Cat. C/2 – cl.2 - Piano 1S;
- Locale Fondaco Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 34– Cat. C/2 – cl.2 - Piano 1S;
- Locale Fondaco Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 35 – Cat. C/2 – cl.2 - Piano 1S;
- Vari Appezamenti di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 8.153,00 e precisamente:

- Foglio 1 – Part. 692 – Relitto Stradale Mq. 490,00;
- Foglio 1 – Part. 62 –Mq. 2.350,00;
- Foglio 2 – Part. 863 –Mq. 1.345,00;
- Foglio 2 – Part. 890 –Mq. 98,00;
- Foglio 2 – Part. 892 –Mq. 1.772,00;
- Foglio 2 – Part. 899 –Mq. 17,00;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Foglio 2 – Part. 900 –Mq. 14,00;
- Foglio 2 – Part. 901 –Mq. 1.561,00;
- Foglio 2 – Part. 954 –Mq. 506,00;

2.2 Immobili in piena proprietà della

in Comune di

Corropoli :

- Vari Appezamenti di Terreno per complessivi Mq. 9.366,00 e precisamente:
- Foglio 14 – Part. 164 –Mq. 1.910,00;
- Foglio 14 – Part. 322 –Mq. 1.115,00;
- Foglio 14 – Part. 488– Mq. 2.621,00;
- Foglio 14 – Part. 489 –Mq. 624,00;
- Foglio 14 – Part. 490 –Mq. 400,00;
- Foglio 14 – Part. 491 –Mq. 104,00;
- Foglio 14 – Part. 493 –Mq. 2.142,00;
- Foglio 14 – Part. 494 –Mq. 450,00;

2.3 Immobili in piena proprietà della

a in Comune di

Giulianova – Via Francesco Paolo Michetti n.17 :

- Casa di Civile Abitazione Foglio 3 – Part. 186 – Sub. 2 – Cat. A/7 – cl.2 – P. S1-T-1;
- Locale Garage Foglio 1 – Part. 186 – Sub. 1 – Cat. C/6 – cl.2 – Piano T;
- Appezamento di Terreno Foglio 3 – Part. 186 –Mq. 566,00;

2.4 Immobili in piena proprietà della

in Comune di

Martinsicuro:

- Appartamento Foglio 35 – Part. 419 – Sub. 19 – Cat. A/2 – cl.2 – Piano 1S-1;
- Locale rimessa Foglio 35 – Part. 419 – Sub. 2 – Cat. C/6 – cl.2 - Piano 1S-T;
- Lastrico Solare Foglio 35 – Part. 419– Sub. 4 – Cat. L – - Piano 2;
- Appezamento di Terreno per complessivi Mq. 2.000,00 e precisamente:
 - Foglio 35 – Part. 419 ;

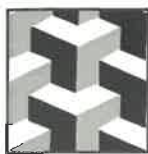
2.4 Immobili in piena proprietà della

in Comune di Fano

Adriano:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono distinte al N.C.E.U. del Comune di **Fano Adriano** e precisamente:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FANO ADRIANO

Lotti	Immobili	Dati catastali
1	Appartamento	Fg. 2 particella 958 sub 2
2	Appartamento	Fg. 2 particella 958 sub 3
3	Appartamento	Fg. 2 particella 862 sub 19
4	Appartamento	Fg. 2 particella 862 sub 20
5	Appartamento	Fg. 2 particella 862 sub 21
6	Appartamento	Fg. 2 particella 862 sub 22
7	Appartamento	Fg. 2 particella 862 sub 23
8	Appartamento	Fg. 2 particella 862 sub 30
9	Locali di deposito	Fg. 2 particella 862 sub 32-33-34-35
10	Terreno	Fg. 2 particella 825
11	Terreno	Fg. 2 particella 714
12	Terreno	Fg. 2 particelle 819-890-892-901-900-899-954-863-822-829
13	Terreno	Fg. 1 particelle 692-541-82-83-62-61-49
14	Terreno	Fg. 3 particelle 140-193-124-125
15	Terreno con fabbricato rurale diruto	Fg. 5 particelle 124-125
16	Terreno	Fg. 20 particelle 3-39-118-119
17	Terreno	Fg. 24 particelle 16-17-18

Si rilevano due imprecisioni al punto 11) la part. 714 è la 704 mentre al punto 14) non sono ricomprese le part. 124-125

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – in relazione a quanto emerso nel corso delle attività peritali di verifica e precisamente:

4- RISPOSTA AI QUESITI:

Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti, si procedere a dare risposta ai quesiti così come posti dal G.E. e precisamente:

4.1 QUESITO N°1

“Verificare l’attuale ed effettiva destinazione dei terreni ad uso collettivo, mediante sopralluogo ed accertamento dell’imposizione di opere volte ad impedire o rendere difficoltoso l’uso dei beni alla comunità locale”;

In data 06 c.m. è stato effettuato un sopralluogo in Fano Adriano al fine di verificare lo stato dei beni interessati dalla procedura esecutiva.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza del Delegato Avv. Gaetano Biocca e del _____ si riscontrava:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

4.1.1 Fabbricato sito in Fano Adriano alla Via Cannalecchia

a) Immobile distinto al Fog. 2 Part.lla 958 sub.2-3

Il fabbricato risultava costituito da tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso ai piani da una scalinata interna e da un montacarichi esterno e precisamente:



6

a.1) Piano Terra: locale garage, taverna, fondaco ,servizi in pessimo stato di conservazione con necessità di interventi di manutenzione sia interna che sulla parte della copertura della terrazza.



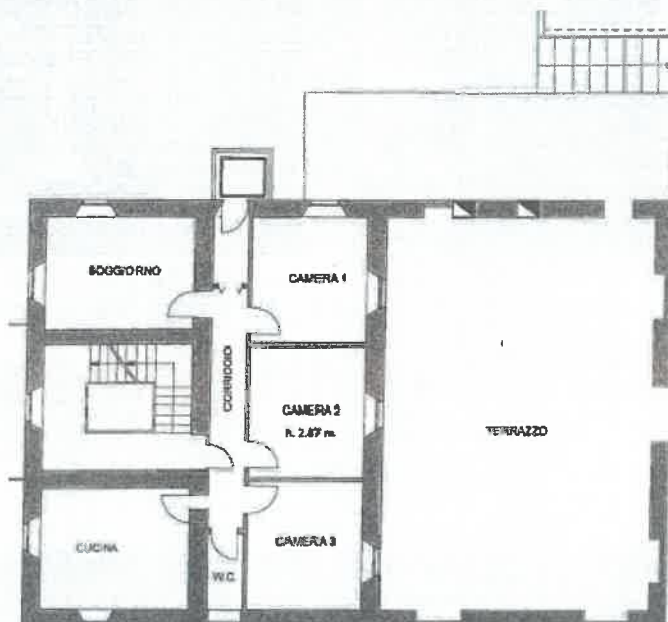


Dott. Geom. Gabriele Di Natale



7

2.) Piano Primo: Appartamento con accesso dal vano scala interno, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, n.3 camere da letto, W.C. e da una terrazza;



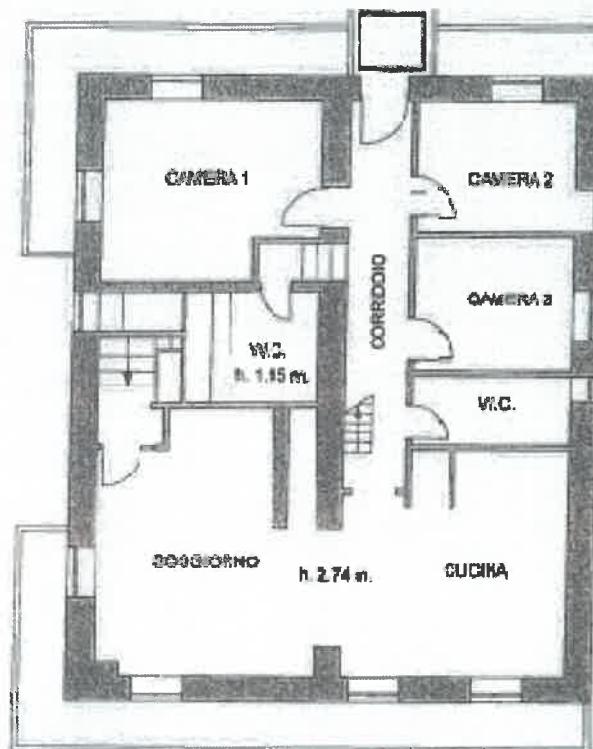


Dott. Geom. Gabriele Di Natale



a.3) Piano Secondo: Appartamento con accesso dal vano scala interno, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, n.3 camere da letto n.2 W.c. con una scalinata interna di accesso al piano sottotetto;

8

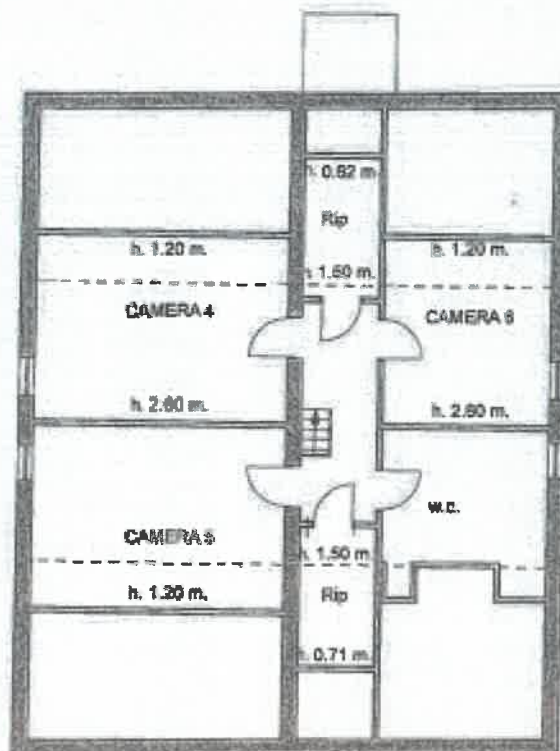




Dott. Geom. Gabriele Di Natale



.4) Piano Sottotetto: con accesso dall'interno del piano primo e costituito da : n.3 camere da letto , W.c. e da un ripostiglio con altezze $h=1,20$ – $H= m. 2,60$





Dott. Geom. Gabriele Di Natale



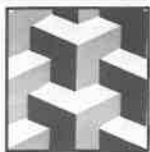
10

➤ **Stato D'Uso:** Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del _____

4.1.2 Fabbricato sito in Fano Adriano alla Via Santa Reparata

Trattasi di unità immobiliari al piano terra rialzato con accesso esterno ognuna indipendente.

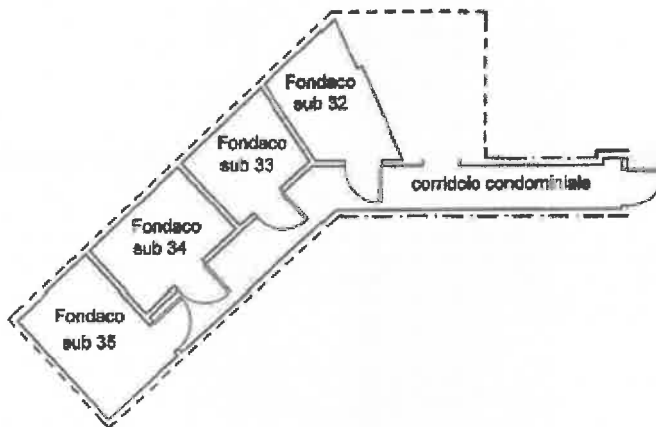




Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIa 862 sub. 9

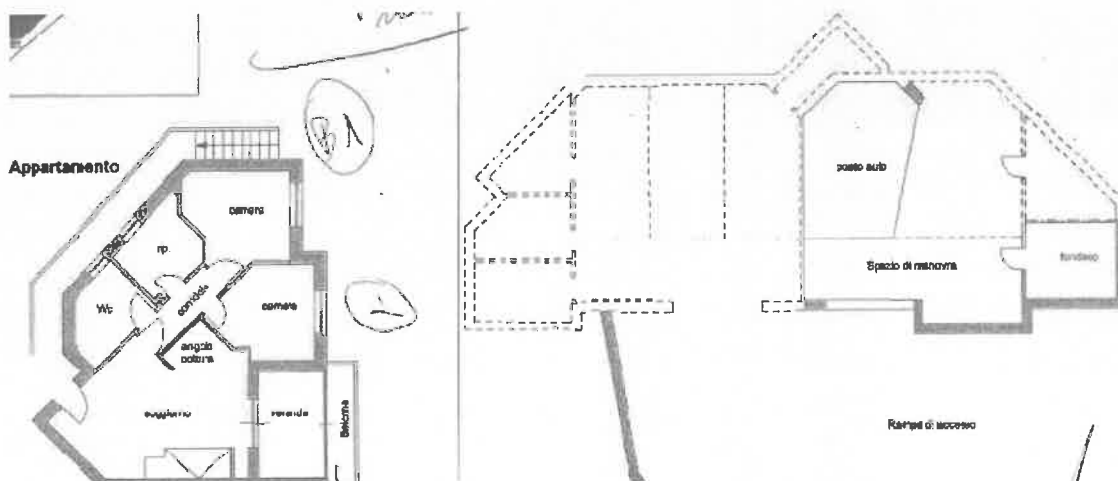
Trattasi di locali ad uso fondaco con accesso da corridoio interno



c) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIa 862 sub.19

--**Appartamento posto al piano terra** composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad una veranda e balcone. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà . La pavimentazione nel reparto giorno è in granito, mentre nel reparto notte è in parquet. Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare risultano a norma

11





Dott. Geom. Gabriele Di Natale



➤ **Stato D'Uso:** Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del :

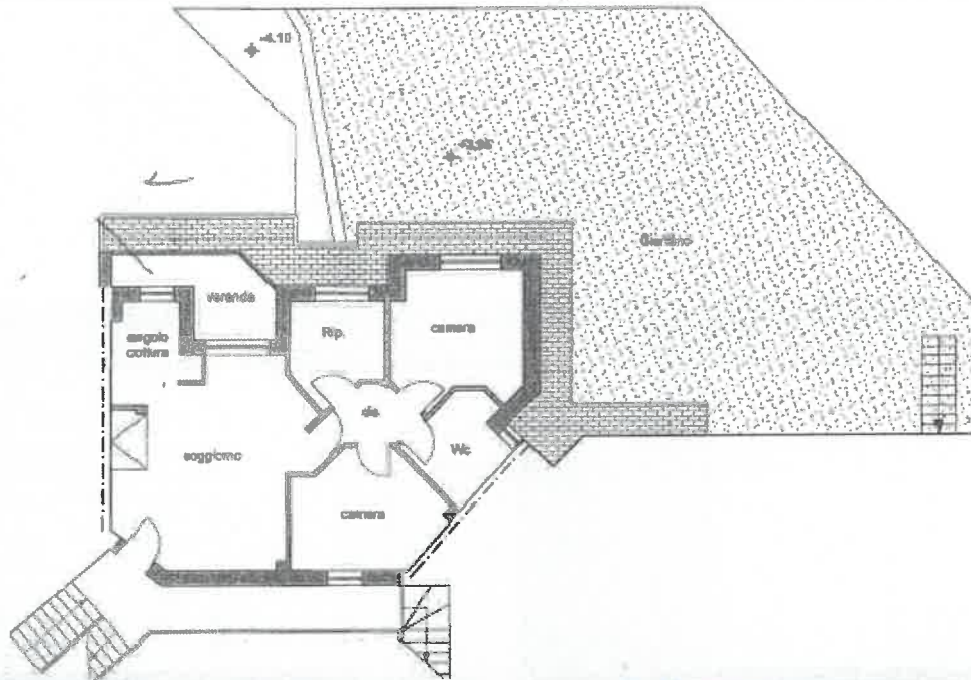
d) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIa 862 sub.20

--**Appartamento posto al piano terra** composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad una veranda e balcone. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà La pavimentazione nel reparto giorno è in granito, mentre nel reparto notte è in parquet. Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare risultano a norma





Dott. Geom. Gabriele Di Natale



➤ **Stato D'Uso:** Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del

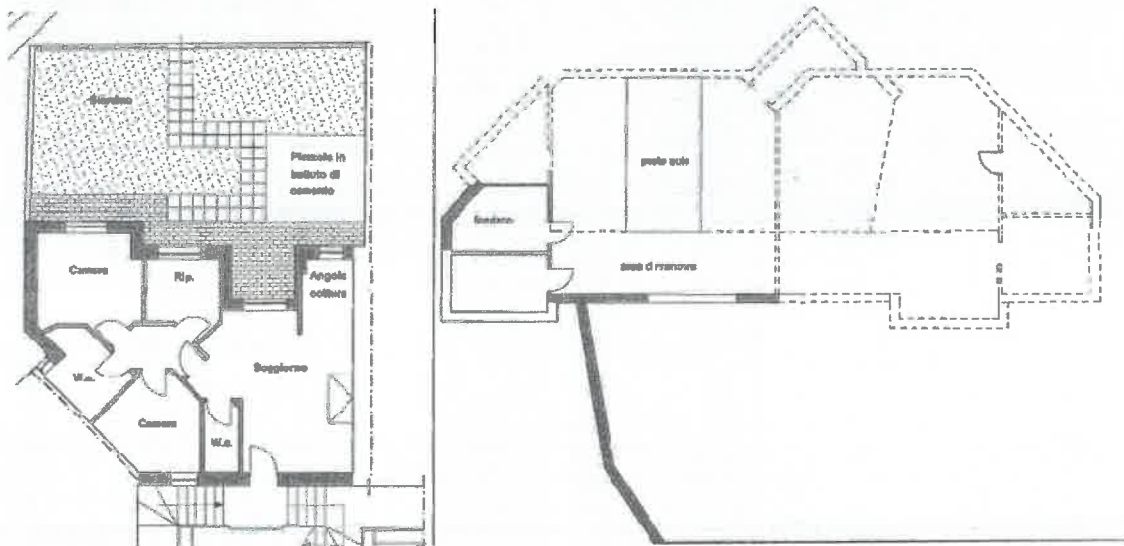




Dott. Geom. Gabriele Di Natale

e) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIa 862 sub.21

Appartamento posto al piano terra composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad una veranda , balcone e area esterna. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. . L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà La pavimentazione nel reparto giorno è in granito, mentre nel reparto notte è in parquet. Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare risultano a norma



14





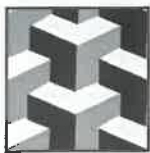
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Stato D'Uso: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del

f) Immagine distinto al Fog. 2 Part.lla 862 sub.22

--Appartamento posto al piano terra composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio oltre ad una veranda e balcone.ed area esterna Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. Oltre ad un locale fondaco al piano terra . La pavimentazione nel reparto giorno è in granito, mentre nel reparto notte è in parquet. Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare risultano a norma





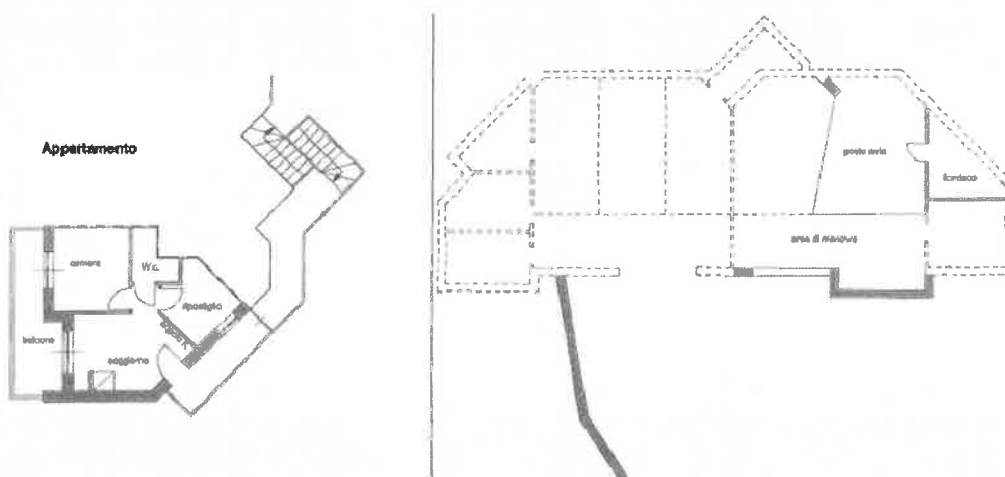
Dott. Geom. Gabriele Di Natale



➤ **Stato D'Uso:** Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del

g) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIa 862 sub.23

--**Appartamento posto al piano terra** composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad una veranda e balcone. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. La pavimentazione nel reparto giorno è in granito, mentre nel reparto notte è in parquet. Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare risultano a norma



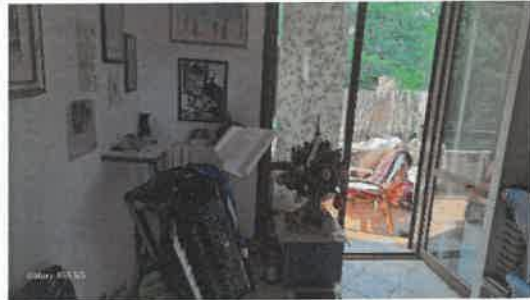
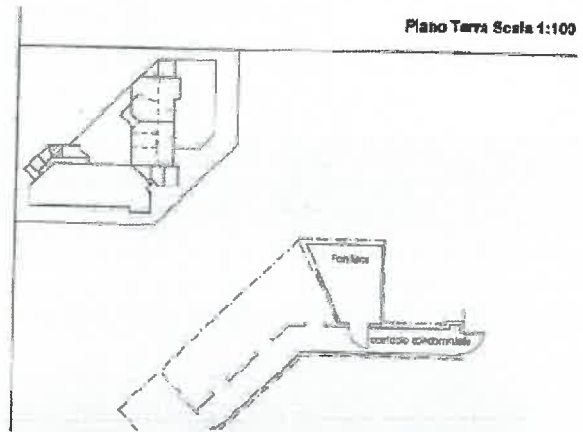


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Stato D'Uso:** Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del

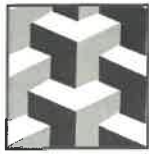
h) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIa 862 sub.30

--**Appartamento posto al piano terra** composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, balcone. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. Oltre ad un locale fondaco al piano terra. La pavimentazione nel reparto giorno è ceramica monocottura. Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare risultano a norma



- **Stato D'Uso:** Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano arredate e le chiavi erano in possesso del





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

i) Immobile distinto al Fog. 2 Part.IIIa 862 sub.30

Pera quanto riguarda i terreni, si è constatato che parte degli stessi risultano boschivi mentre quelli circostanti i fabbricati sono adibiti a viabilità ed in parte a con presenza di vegetazione -In particolare la part.958 su cui insiste il fabbricato, si precisa che la recinzione è stata realizzata in più parti su altra proprietà (vedasi relazione dell'Arch. Tassoni del 27/12/2016, ovvero:

--Proprietà Comune di Fano Adriano part. 195;

--Part. 863 interessata dalla procedura

--sulla strada denominata Via della Cannalecchia che ha inglobato anche la part. 705 appartenente ad altra proprietà non interessata dalla procedura.

-4.1.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del Comune di Fano Adriano , i terreni interessati dalla procedura esecutiva hanno

- **Foglio 2 particella 704** : Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale);
- **Foglio 2 particella 819-822-829**: Zona G (Aree per Verde Pubblico e Privato) sub Zona G3 (Verde Privato);
- **Foglio 2 particella 825** : Zona C (Espansione Residenziale) sub Zona C1 (Semintensiva) ed in parte Sub Zona G4 Verde Pubblico ;
- **Foglio 2 particella 863-899-890-892-900-901-954**: Zona C (Espansione Residenziale) sub Zona C4 (Espansione estensiva);
- **Foglio 1 particella 49 - 61** : Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale);
- **Foglio 1 particella 62** :in parte Zona C (Espansione Residenziale) sub Zona C2 (Zona Peep) ed in parte sub Zona G5(Parchi Urbani Attrezzati;Camping);
- **Foglio 1 particella 692** : Zona G (Aree per Verde Pubblico e Privato) sub Zona G5(Parchi Urbani (Attrezzati;Camping);
- **Foglio 1 particelle 82-83-541** :in parte Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale) ed in parte sub Zona G5(Parchi Urbani Attrezzati;Camping);
- **Foglio 3 particelle 140-193** : Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale);
- **Foglio 5 particelle 124,125** : Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale);





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Foglio 20** particelle 3-39-118-119 : Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale);
- **Foglio 24** particelle 16-17-18 : Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale);

****) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

--Sub-zona C1(Semintensiva):

In tali zone il piano si attua con licenza diretta o con intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

---Sm (superficie minima di intervento territoriale) = mq. 5000 (o superficie minore qualora risulti graficamente perimetrato);

---Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 10.000$ mc/ha;

---Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2.00$ mc/mq;

---Altezza massima $H = 7.50$ m;

---Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi, nella misura di 15 mq/ 100 mc.

Sub-zona C2(Zona Peep):

In tali zone è vietato qualsiasi attività edilizia fino all'approvazione di appositi piani per l'edilizia economica e popolare.

Il primo di tali piani sarà adottato da Consiglio Comunale entro un anno dalla adozione del P.R.G.

In occasione della elaborazione del P.E.E.P., la normativa prevista potrà essere opportunamente modificata in relazione agli studi appositi che verranno condotti in quell'occasione.

Sub-zona C4 – Espansione estensiva

In tali zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo sulla superficie minima, costituita dall'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G. e con un minimo di mq. 8.000 per comparti aventi superfici maggiori.

Si applicano i seguenti indici:

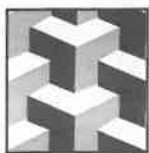
--- $I_t =$ Indice di fabbricabilità territoriale = 5 .000 mc/ha;

--- $H =$ Altezza massima = 7,0 m.;

---Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi = 22 mq/100 mc;

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strade ed alla





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al punto C.

Zona G (Aree per Verde Pubblico e Privato) ; Zone G4 (Verde Pubblico) Zone G3 (Verde Privato); G5(Parchi Urbani Attrezzati;Camping);

La zona è destinata alla conservazione del verde esistente e alla creazione di parchi urbani e di quartiere e delle attrezzature per il gioco e lo sport.

Eventuali costruzioni pubbliche pertinenti a tali utilizzazioni potranno essere previste in sede di piano particolareggiato , a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alla alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali; non dovrà essere comunque superato l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq. Delle zone G1, G5, G6 dovrà essere redatto un piano quadro, nell'ambito del quale verranno precisate le aree destinate alle diverse utilizzazioni di cui sopra.

Zona H (Agricola) sub Zona H2 (Agricola Normale)

È consentita la costruzione di manufatti inerenti la conduzione del fondo.

---Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.03 mc/mq.

---Altezza massima H= 7.50 m.

---Distanze minime: dai confini ml 10,00 fra gli edifici ml 15,00.

****VINCOLI:**

---norme paesaggistiche - Legge 8.08.1985 n. 431;

---vincoli ambientali – D. M. 4.11.1993;

---Legge quadro aree protette L. 394/91;

---**Usi civici/demanio civico: verifica demaniale in corso, quando sarà approvata ai sensi della L.R. n. 68/99 e s.m.i. verra' fornita specifica certificazione:**

---Perimetrazione Parco Gran Sasso - Laga DPR 05/06/95, pubblicato su G.U. 181/95 N. 67.

---Vincolo Idrogeologico: Zona P1 area a Pericolosità Moderata- Zona P2 area a Pericolosità Elevata- PS Pericolosità da scarpata di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo Abruzzesi e del Bacino Interregionale del fiume Sangro.

---Zona sottoposta alle disposizioni di cui alla L. n. 64/74 e L.R. n. 138/96. Zona Sismica S9.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Conclusioni Sul Punto

Dalle verifiche degli atti pubblici nonché di quanto constatato nel corso del sopralluogo [limitatamente per i fabbricati e terreni limitrofi agli stessi, ad eccezione dei terreni boschini in aperta montagna per i quali non è stato possibile una verifica diretta] è stato possibile accertare che sia i fabbricati che i terreni limitrofi non presentano limitazioni e/o impedimenti d'uso . Per quanto riguarda la presenza dei vincoli degli Usi Civici, dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fano Adriano si evince che a tutt'oggi è in corso una **"...verifica demaniale e solo , quando verrà approvata ai sensi della L.R. n. 68/99 e s.m.i., verrà' fornita specifica certificazione..."**

Per quanto riguarda i terreni, si è constatato che parte degli stessi risultano boschivi mentre quelli circostanti i fabbricati sono adibiti a viabilità ed in parte a con presenza di vegetazione -In particolare la part.958 su cui insiste il fabbricato, si precisa che la recinzione è stata realizzata in più parti su altra proprietà (vedasi relazione dell'Arch. Tassoni del 27/12/2016) , ovvero:

- Proprietà Comune di Fano Adriano part. 195;
- Part. 863 interessata dalla procedura
- sulla strada denominata Via della Cannalecchia che ha inglobato anche la part. 705 appartenente ad altra proprietà non interessata dalla procedura.

4.2 QUESITO N°2

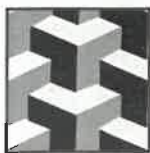
"Verificare se i terreni risultassero non soggetti ad uso esclusivo del proprietario o di terzi autorizzati da questi possano essere accorpati in un minor numero di lotti, onde rendere più appetibile l'acquisto e ridurre i costi"

Nel corso della ricognizione dei beni di interesse della procedura è stato possibile accertare la possibilità di accorpare le varie particelle di terreno interessato dal pignoramento con i fabbricati e per la restante parte in unico lotto per le particelle sparse.

4.3 QUESITO N°3

"Riscontrare i valori quanto meno degli appartamenti, apparendo del tutto inverosimile che nell'area del Comune di Fano Adriano e nei comuni limitrofi non abbiano avuto luogo transazioni immobiliare recenti "





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Premesso:

-che nel corso delle attività peritali sono stati effettuati degli accessi presso i pubblici uffici ed in particolar modo presso la Conservatoria dei RR.II.al fine di poter accertare l'esistenza di atti pubblici riferibili ad appartamenti simili a quelli di interesse della procedura esecutiva ;

-che dalle verifiche effettuate sono stati accertati tra il 2018 ed il 2023 n°8 transazioni tutto ciò premesso, di seguito si riportato gli atti pubblici di riferimento e precisamente:

➤ Comparabili

- 1) Atto]** per acquisto di un Appartamento di civile abitazione unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Palazzina C" del Complesso residenziale "Prato della Selva" sito nel **Comune di Fano Adriano (TE), Via Santa Reparata n.13** e precisamente:
- appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 9 (nove), della consistenza di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, confinante con vano scala, con gli appartamenti censiti con i subb. 8 e 10. Sono suoi accessori il fondaco e l'antistante posto macchina al piano primo sottostrada, confinanti con i subb. 4 e 8, con spazio di manovra, salvo altro. Il tutto è censito nel Catasto dei Fabbricati come segue: Comune di Fano Adriano Foglio 2 particella 898 sub. 9 Cat. A/2 Cl. 2 vani 3,5 Sup. Cat. Totale Mq. 49 Totale escluse aree scoperte Mq. 46 R.C.Euro 225,95 Via Di Santa Reparata Piano S1-1,

Prezzo di Acquisto € 27.000,00 pari ad €/mq. 551,00

- 2) Atto]** per acquisto di un appartamento sito al piano terra della Scala "B", distinto con il numero interno 2 (due), composto da 5,5 (cinque virgolacinque) vani catastali, confinante con vano scala, proprietà] aventi causa, proprietà o aventi causa, detta Strada, salvo altri, con annesso locale ad uso fondaco, sito al piano secondo sottostrada, confinante con detta Strada, proprietà o aventi causa, corridoio di accesso, salvo altri;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- il locale ad uso fondaco, sito al piano secondo sottostrada, confinante con corridoio di accesso, detta Strada, distacchi a più lati, salvo altri.

Detti cespiti risultano censiti nel Catasto Fabbricati del **Comune di Fano Adriano**, al giusto conto, Foglio 2, particella 597:

- Appartamento sub.6, Strada Provinciale 44 per Prato Selva Snc, P. T-S2, int. 2, Sc.B, Cat. A/2, Cl. 1, vani 5,5, mq 95, R.C. Euro 298,
- Fondaco sub.30, **Località Prato Selva**, P.S2, Cat. C/2, Cl.1, mq 15, R.C. €. 39,51

Prezzo di Acquisto €. 35.000,00 pari ad €/mq. 355,00

3) Atto] per acquisto di un - appartamento sito al piano terreno della scala "A", distinto con il numero interno 2 (due), composto di soggiorno, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio, cucina, terrazzo e balcone a livello, confinante con: vano scale, spazio condominiale, proprietà Nisii o aventi causa e proprietà] aventi causa, Strada Provinciale per Prato Selva ora Via della Canalecchia, salvo altri e più precisi confini, con annesso locale ad uso fondaco, sito al piano primo sottostrada, confinante con corridoio d'accesso, distacco verso Strada Provinciale per Prato Selva ora Via della Canalecchia, cantina di terzi, salvo altri e più precisi confini. Detta consistenza immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del **Comune di Fano Adriano al foglio 2**, particella 597, sub.3, cat.A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq.51, superficie catastale escluse aree scoperte mq.48, rendita catastale euro 216,91, **Località Prato Selva**, P.T-S2,

Prezzo di Acquisto €. 27.331,00 pari ad €/mq. 536,00

4) Atto] per acquisto di un - porzione immobiliare, sita in **Comune di Fano Adriano (TE) Via di Santa Reparata snc** e precisamente:
- casa per civile abitazione distinta porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Fano Adriano (TE), Strada Provinciale per Prato Selva snc, e precisamente:
- appartamento sviluppatosi ai piani primo e secondo, con fondaco al piano seminterrato, per complessivi vani catastali 6 (sei); confinante con vano scale e distacchi a tre lati, salvo altri; il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di Fano





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Adriano, Localita' Prato Selva, foglio 2, particella 864 sub 22, piano S1-1-2, catg. A2, cl. 2, vani 6, R.C. E. 387,34 (Sup. catastale Totale 74 mq. Totale escluse aree scoperte 70 mq.)

Prezzo di Acquisto €. 45.000,00 pari ad €/mq. 608,00

5) Atto _____ per acquisto di un _____ porzione immobiliare, unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Palazzina C" sito nel **Comune di Fano Adriano (TE), alla Via Santa Reparata n. 13**, e precisamente:

* appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, contraddistinto dal numero di interno 7 (sette), della consistenza catastale complessiva di vani 5,5 (cinquevirgola cinque), accessori inclusi, tra cui pertinenziali posto macchina e fondaco al piano primo sottostrada e locali ad uso ripostiglio e w.c. al piano secondo (sottotetto) cui si accede mediante scala interna dal piano primo, il tutto confinante con vano scala, proprietà _____, area condominiale, proprietà _____, salvo altri o se variati; censito nel **Catasto Fabbricati**, Comune di Fano Adriano, in ditta regolare, al foglio 2, particella 898, sub. 7, Via Di Santa Reparata, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 88, R.C. Euro 355,06.

Prezzo di Acquisto €. 40.000,00 pari ad €/mq. 435,00

6) Atto _____ per acquisto di un _____ porzione immobiliare facente parte del fabbricato urbano di maggiore consistenza, denominato "Palazzina D" del **complesso residenziale** _____ sito in Fano Adriano (TE), **Via Santa Reparata**, e precisamente:

- appartamento posto al piano terra, distinto con l'interno numero 4 (quattro), con annessa corte ad uso esclusivo di pertinenza, costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, con annessi, quali pertinenze, fondaco e posto macchina coperto al piano primo sottostrada;

Confini: l'appartamento confina con area condominiale, proprietà _____

_____, proprietà _____, salvo se altri;

- il posto auto ed il fondaco confinano con area condominiale, proprietà _____

_____, a, salvo se altri;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Dati Catastali: riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 2, particella 896, sub 4, cat. A/2, classe 2, vani 2,5, sup.cat.tot.mq.41, (totale escluse aree scoperte mq.35), R.C. Euro 161,39.

Prezzo di Acquisto € 22.000,00 pari ad €/mq. 537,00

--Conclusioni Sul Punto

Conseguentemente , il prezzo medio al Mq. degli immobili , in considerazione del fatto che l'immobile Part. 958 si presenta in discreto stato di manutenzione risulta pari ad **€ 350,00** , mentre per le altre unità immobiliari si ritiene di assumere un prezzo al metroquadro pari ad **€ 470,00**

--Stima

A seguito delle verifiche effettuate in ordine ai comparabili nonché dello stato dei fabbricati , si possono esprimere i seguenti valori:

4.3.1 Immobili in piena proprietà a

in Comune di

Fano Adriano :

4.3.1.1 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 19 – Cat. A/2 – cl.2 – Piano T-S1, nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 32 – Cat. C/2 – mq.4,32

Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad un balcone. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Mq. $83,51 + 4,32/2 =$ Mq. $85,67 * € 470,00 =$ **€ 40.264,90¹**

A detrarre quota oneri per relativi a danni da terremoto € 3.000,00.....**€ 37.264,90**

¹ Indennità di Occupazione mensile € 200,00





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

In mancanza di garanzia per vizi, della presenza di danni da terremoto, e di altri fattori incidenti sulla procedura, trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 27.948,70

4.3.1.2 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 20 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1 nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 33 – Cat. C/2 – mq.3,64

Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda con balcone e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc

Mq. $101,56 + 3,64/2 =$ Mq. 103,38 * € 470,00 =€. **48.588,60²**

In mancanza di garanzia per vizi, della presenza di danni da terremoto, e di altri fattori incidenti sulla procedura, trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 36.441,45

4.3.1.3 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 21 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1 nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 34 – Cat. C/2 – mq. 4,24

² Indennità di Occupazione mensile €. 250,00





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda con balcone e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività attività commerciali, ecc

$Mq. 89,12+4,24/2=Mq. 91,24*€. 470,00= \dots\dots\dots€. 42.882,80^3$

A detrarre quota oneri per relativi a danni da terremoto € 3.000,00.....**€ 39.882,80**

In mancanza di garanzia per vizi, della presenza di danni da terremoto, e di altri fattori incidenti sulla procedura , trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€ 29.912,10

4.3.1.4 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 22 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1 nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 35– Cat. C/2 – mq. 5,53

Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività attività commerciali, ecc.

$Mq. 86,43+5,53/2=Mq. 89,19*€. 470,00= \dots\dots\dots€. 41.919,30^4$

³ Indennità di Occupazione mensile € 200,00

⁴ Indennità di Occupazione mensile € 200,00





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

A detrarre quota oneri per relativi a danni da terremoto € 3.000,00.....**€. 38.919,30**

In mancanza di garanzia per vizi, della presenza di danni da terremoto, e di altri fattori incidenti sulla procedura , trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 29.189,47

4.3.1.5 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 23 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc

Mq.46,99*€ 470,00=**€. 22.085,30**

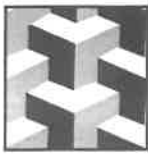
A detrarre quota oneri per relativi a danni da terremoto € 2.000,00.....**€. 20.085,30**

In mancanza di garanzia per vizi, della presenza di danni da terremoto, e di altri fattori incidenti sulla procedura , trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 15.063,97

4.3.1.6 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 30 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto esterno. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

balcone. Si accede al posto auto esterno da via Santa Reparata e da area condominiale. L'accesso al fondaco è garantito area condominiale e corridoio comune ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Mq.52,15*€. 470,00=€. **24.510,50⁵**

A detrarre quota oneri per relativi a danni da terremoto €. 2.000,00.....€. **22.510,70**

In mancanza di garanzia per vizi, della presenza di danni da terremoto, e di altri fattori incidenti sulla procedura , trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 16.883,02

4.3.1.7 - Diritti pari all'intera piena proprietà su Appezzamento di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 2.674,00 e precisamente:

- Foglio 2 – Part. **863** –Mq. 1.345,00
- Foglio 2 – Part. **704**–Mq. 280,00
- Foglio 2 – Part. **825** –Mq. 1.049,00

Prezzo a Base D'Asta.....€. 2.674,00

In mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura , trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 2.005,00

4.3.1.8 - Diritti pari all'intera piena proprietà su Appezzamento di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 7.116,00 e precisamente:

- Foglio 2 – Part. **890** –Mq. 98,00
- Foglio 2 – Part. **892** –Mq. 1.772,00
- Foglio 2 – Part. **899** –Mq. 17,00
- Foglio 2 – Part. **900** –Mq. 14,00
- Foglio 2 – Part. **901** –Mq. 1.561,00
- Foglio 2 – Part. **954** –Mq. 506,00
- Foglio 2 – Part. **819** –Mq. 793,00

⁵ Indennità di Occupazione mensile € 200,00





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Foglio 2 - Part. 822 -Mq. 2.355,00

Prezzo a Base D'Asta.....€. 7.116,00

In mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura, trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 5.337,00

4.3.1.9 - Diritti pari all'intera piena proprietà su Appezzamento di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 18.463,00 e precisamente:

--Foglio 1 - Part. 692 -Mq. 490,00

--Foglio 1 - Part. 62 -Mq. 2.350,00

--Foglio 1 - Part. 49 -Mq. 990,00

--Foglio 1 - Part. 61 -Mq. 190,00

--Foglio 1 - Part. 82 -Mq. 1.160,00

--Foglio 1 - Part. 83 -Mq. 1.030,00

--Foglio 1 - Part. 541 -Mq. 960,00

--Foglio 2 - Part. 958 -Mq. 720,00

--Foglio 2 - Part. 829 -Mq. 3,00

--Foglio 3 - Part. 140 -Mq. 740,00

--Foglio 3 - Part. 193 -Mq. 5.670,00

--Foglio 5 - Part. 124 -Mq. 3.330,00

--Foglio 5 - Part. 125 -Mq. 110,00

Prezzo a Base D'Asta.....€. 5.539,90

In mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura, trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 4.154,20

4.3.1.10 - Diritti pari all'intera piena proprietà su Appezzamento di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 45.700,00 e precisamente:

A) Diritti pari all'intera piena proprietà il tutto distinto nel N.C.T.

--Foglio 20 - Part. 3 -Mq.13.010,00;

--Foglio 20 - Part. 39 -Mq.14.330,00;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Foglio 20 – Part. 118–Mq. 4.120,00;
- Foglio 20 – Part. 119–Mq. 2.560,00;
- Foglio 24 – Part. 16–Mq. 1.840,00;
- Foglio 24 – Part. 17–Mq. 6.510,00;
- Foglio 24 – Part. 18–Mq. 3.330,00;

Prezzo a Base D'Asta.....€. 9.140,00

In mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura, trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 6.855,00

4.3.1.11 - Diritti pari alla piena proprietà di **appartamento posto al piano primo di fabbricato** in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12 il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 958 – Sub. 2 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano 1. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage, un locale adibito a taverna con due bagni e locale di deposito privo di finestre tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 3 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno e da un'ampia terrazza a cui si può accedere dall'aera esterna condominiale tramite una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul salo est del fabbricato. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività attività commerciali.

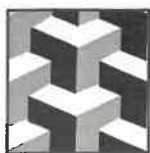
Mq.192,73*€. 280,00=€. **53.964,40**

A detrarre quota oneri per danni da terremoto, etcc..€.10.000,00.....**€. 43.964,40**

In mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura, trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 32.973,30





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

4.3.1.12 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al secondo e sottotetto di fabbricato in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12 il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 958 – Sub. 3 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano 2 e sottotetto . Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage inagibile, un piccolo locale di deposito privo di infissi, tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 2 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. All'appartamento, sito al piano secondo del fabbricato, si accede dal vano scala condominiale o dall'ascensore posto sul lato est del fabbricato. L'immobile è disposto su due livelli è così composto: al primo livello si trovano l'ingresso soggiorno, la cucina a vista, corridoio, tre camere, due bagni, di cui uno con finestra su vano scala, oltre a tre balconi. Una scaletta in legno consente l'accesso al secondo livello dell'appartamento che risulta composto da piccolo corridoio, tre camere, due piccoli ripostigli e un bagno. I locali del secondo livello hanno altezza variabile da un minimo di 70 cm circa ad un massimo di 260 cm circa. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Mq.198,38*€. 350,00=€. **69.433,00**

In mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura , trattandosi di vendita coattiva, si propone una riduzione del 25%.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 52.074,75

5. RIEPILOGO GENERALE

A seguito di quanto riportato nei capitoli precedenti, si giunti alle seguenti conclusioni:

- a)** limitatamente ai fabbricati e terreni limitrofi agli stessi, [ad eccezione dei terreni boschini in aperta montagna per i quali non è stato possibile una verifica diretta] è stato possibile accertare che sia i fabbricati che i terreni non presentano limitazioni





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

e/o impedimenti d'uso visto che sono destinati in parte a viabilità ed in parte con presenza di folta vegetazione.

L'unica circostanza rilevata è stata quella relativa alla part.958 su cui insiste il fabbricato (la recinzione è stata realizzata in più parti su altra proprietà (vedasi relazione dell'Arch. Tassoni del 27/12/2016) , ovvero:

--Proprietà Comune di Fano Adriano part. 195;

--Part. 863 interessata dalla procedura

--sulla strada denominata Via della Cannalecchia che ha inglobato anche la part. 705 appartenente ad altra proprietà non interessata dalla procedura. .

Per quanto riguarda la presenza dei vincoli degli Usi Civici, dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fano Adriano si evince che a tutt'oggi è in corso una "...verifica demaniale e solo , quando verrà approvata ai sensi della L.R. n. 68/99 e s.m.i., verrà fornita specifica certificazione..."

b) nel periodo 2019/2023 sono stati stipulati n.6 atti pubblici (riscontrati dalla verifica effettuata presso la Conservatoria dei RR.II.) , che sono stati utilizzati - come base -per la stima del compendio immobiliare .

c) La valutazione del compendio immobiliare a seguito della rimodulazione dei lotti mediante accorpamento , tenuto conto dei comparabili e dello stato di conservazione delle varie unità immobiliari , e risultato il seguente:

5.1 -LOTTO N°1 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 19 – Cat. A/2 – cl.2 – Piano T-S1, nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 32 – Cat. C/2 – mq.4,32

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 27.950,00

5.2 - LOTTO N°2 - Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 20– Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1 nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 33 – Cat. C/2 – mq.3,64

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 36.442,00





5.3 - LOTTO N°3 - Diritti pari alla piena proprietà di **appartamento con giardino posto al piano terra** di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 21 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1 nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 34– Cat. C/2 – mq. 4,24

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 29.912,00

5.4 - LOTTO N°4 - Diritti pari alla piena proprietà di **appartamento con giardino posto al piano terra** di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 22 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1 nonché locale fondaco distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 35– Cat. C/2 – mq. 5,53

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 29.190,00

5.5 - LOTTO N°5 - Diritti pari alla piena proprietà di **appartamento posto al piano terra** di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 23 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 15.064,00

5.6 - LOTTO N°6 - Diritti pari alla piena proprietà di **appartamento posto al piano primo** di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata il tutto distinto al Foglio 2 – Part. 862 – Sub. 30 – Cat. A/2 – cl.2 - Piano T-S1.

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 16.883,00

5.7- LOTTO N°7 - Diritti pari all'intera piena proprietà su **Appezamento di Terreno** in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 7.116,00 e precisamente:

--Foglio 2 – Part. 890 –Mq. 98,00

--Foglio 2 – Part. 892 –Mq. 1.772,00

--Foglio 2 – Part. 899 –Mq. 17,00





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Foglio 2 – Part. 900 –Mq. 14,00
- Foglio 2 – Part. 901 –Mq. 1.561,00
- Foglio 2 – Part. 954 –Mq. 506,00
- Foglio 2 – Part. 819 –Mq. 793,00
- Foglio 2 – Part. 822 –Mq. 2.355,00

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 5.337,00

5.8- LOTTO N°8 - Diritti pari all'intera piena proprietà su Appezamento di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 18.463,00 e precisamente:

- Foglio 1 – Part. 692 –Mq. 490,00
- Foglio 1 – Part. 62 –Mq. 2.350,00
- Foglio 1 – Part. 49 –Mq. 990,00
- Foglio 1 – Part. 61 –Mq. 190,00
- Foglio 1 – Part. 82 –Mq. 1.160,00
- Foglio 1 – Part. 83 –Mq. 1.030,00
- Foglio 1 – Part. 541 –Mq. 960,00
- Foglio 2 – Part. 958 –Mq. 720,00
- Foglio 2 – Part. 829 –Mq. 3,00
- Foglio 3 – Part. 140 –Mq. 740,00
- Foglio 3 – Part. 193 –Mq. 5.670,00
- Foglio 5 – Part. 124 –Mq. 3.380,00
- Foglio 5 – Part. 125 –Mq. 110,00

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 4.154,00

5.9- LOTTO N°9 - Diritti pari all'intera piena proprietà su Appezamento di Terreno in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 45.700,00 e precisamente:

- A) Diritti pari all'intera piena proprietà il tutto distinto nel N.C.T.
- Foglio 20 – Part. 3 –Mq.13.010,00;
 - Foglio 20 – Part. 39 –Mq.14.330,00;
 - Foglio 20 – Part. 118 –Mq. 4.120,00;
 - Foglio 20 – Part. 119 –Mq. 2.560,00;
 - Foglio 24 – Part. 16 –Mq. 1.840,00;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Foglio 24 - Part. 17-Mq. 6.510,00;

--Foglio 24 - Part. 18-Mq. 3.330,00;

Pertanto il Valore a base d'asta risulta pari ad€. 6.855,00

5.10 - LOTTO N°10 - Diritti pari alla piena proprietà **su intero fabbricato** di civile abitazione in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12 composto da tre piani fuori terra con terreno annesso e costituito da :

--**appartamento posto al piano primo di fabbricato** il tutto distinto al Foglio 2 - Part. 958 - Sub. 2 - Cat. A/2 - cl.2 - Piano 1. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage, un locale adibito a taverna con due bagni e locale di deposito privo di finestre tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 3 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale.

--**appartamento posto al secondo e sottotetto** il tutto distinto al Foglio 2 - Part. 958 - Sub. 3 - Cat. A/2 - cl.2 - Piano 2 e sottotetto . Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage inagibile, un piccolo locale di deposito privo di infissi, tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 2 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. All'appartamento, sito al piano secondo del fabbricato, si accede dal vano scala condominiale o dall'ascensore posto sul lato est del fabbricato

-- **Appezamento di Terreno** in Comune di Fano Adriano per complessivi Mq. 2.674,00 e precisamente:

--Foglio 2 - Part. 863 -Mq. 1.345,00

--Foglio 2 - Part. 704-Mq. 280,00





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Foglio 2 – Part. 825 –Mq. 1.049,00 su cui insiste un parcheggio e posizionato un'isola ecologica da parte del comune

Importo Complessivo a Base d'asta€. 87.053,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziandol'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 11/09/2024

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

