



# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia di Valutazione immobiliare dell' Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli,  
nell'Esecuzione Immobiliare 188/2019 del R.G.E.

promossa da:

\*\*\*\*\*

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

**Contro**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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



<b>Incarico</b> .....	4
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	4
<b>Descrizione Del Bene Oggetto Di Pignoramento</b> .....	4
<b>LOTTO UNICO</b> .....	4
Descrizione.....	4
Titolarità.....	4
Dati Catastali.....	5
Confini.....	5
Consistenza Fabbricati.....	5
Consistenza Terreni.....	6
Stato Conservativo.....	6
Caratteristiche Prevalenti.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalita' Pregiudizievoli.....	9
Situazione Urbanistica.....	12
Situazione Edilizia.....	12
Servitu'.....	12
<b>METODO DI STIMA</b> .....	14
VALUTAZIONE.....	15

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	188/2019		
Creditore Procedente:	*****		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	***** +1		
Numero lotti proposto	Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 70.700,00		
tipologia beni del lotto	Fabbricato rurale con annessi e terreno pertinenziale		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Comune di Ancarano (TE)		
Lotto UNICO	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione		€	

## INCARICO

---

In data 07/09/2023, il sottoscritto **Geom. Osvaldo Reginelli**, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. ed 11/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

- Atto di Pignoramento del 04/09/2019 notificato il 24/09/2019;
- Istanza di Vendita del 23/10/2019;
- Duplo Nota di Trascrizione Pignoramento del 18/10/2019 depositata il 10/02/2020;
- Relazione notarile del Notar Simona Guerra del 14/11/2019 depositata il 19/11/2019;
- Decreto ex art. 569 c.p.c. notificato ai debitori eseguiti il 17/12/2019.

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 18/10/2019 Reg. Gen. n. 14926 Reg. Part. n. 10556 sono i seguenti, siti nel Comune di Ancarano (TE), censiti:

- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 875 Uliveto;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 876 Ente Urbano;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 877 Uliveto;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 879 Uliveto;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 821 Vigneto**

Nei confronti di \*\*\*\*\* per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  e \*\*\*\*\* per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$ .

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO così costituito:  
**terreni** siti con sovrastante **rudere** di fabbricato rurale e numero due piccoli **annessi agricoli** siti nel Comune di Ancarano (TE) c.da Casette, attualmente Via Lucio Battisti n.2.

## LOTTO UNICO

---

### DESCRIZIONE

---

**Terreni** con sovrastante **rudere** di fabbricato rurale e numero due piccoli **annessi agricoli** siti nel Comune di Ancarano (TE) contrada Casette, (attualmente Via Lucio Battisti n. 2) censiti:

- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 875 Uliveto;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 876 Ente Urbano;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 877 Uliveto;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 879 Uliveto;**
- **Catasto Terreni - Foglio 10 Particella 821 Vigneto**

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano catastalmente intestati ai seguenti soggetti eseguiti:

\*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ,  
 proprietario per 84/216 in regime di separazione dei beni ;  
 \*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ,  
 proprietario per 24/216;  
 \*\*\*\*\* , nata ad \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* U,  
 proprietario per 108/216 in regime di separazione dei beni ;

Gli immobili sono stati pignorati per i seguenti diritti: diritti per la quota 1/2 cadauno e pertanto complessivamente per i diritti 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

COMUNE DI ANCARANO (TE)

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito	
								Dominicale	Agrario
	10	875		ULIVETO	U	15 50		€ 6,80	€ 6,40
	10	876		ENTE URBANO		13 12			
	10	877		ULIVETO	U	02 25		€ 0,99	€ 0,93
	10	879		ULIVETO	U	01 28		€ 0,56	€ 0,53
	10	821		VIGNETO	2	08 75		€ 6,55	€ 3,84

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto i fabbricati non sono stati riportati al Catasto Fabbricati (assenza di grafici e/o planimetrie).

Mentre in merito alle colture si precisa che allo stato attuale la qualità delle particelle non risulta essere vigneto ma seminativo e in parte aree pertinenziali dell'edificio all'interno della recinzione.

NB. Le originarie particelle nn. 102-103-821 sono state soppresse e generate le attuali particelle nn. 875, 876, 877, 879 e 821.

## CONFINI

Il complesso di terreni con sovrastante rudere e annessi agricoli confina:

- a Nord con strada comunale Via Lucio Battisti, ad est con p.lla 820, a sud e ad ovest con strada comunale per Torano salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA FABBRICATI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale	Altezza	note
Fabbricato rurale piano terra	110,00 mq	156,50 mq	1	156,50 mq	varia	Abitato con criticità rilevanti
Fabbricato rurale piano primo*	112,90 mq	163,11 mq	0,4	65,24 mq	varia	Disabitato con tetto parzialmente crollato
Annesso denominato "A"	25,88 mq	30,17 mq	0,3	9,05 mq	Min 1,90m Max 2,70m	
Annesso denominato "B"	24,88 mq	29,14 mq	0,3	8,74 mq	Min 2,25m Max 2,70m	
Terreni pertinenziale fabbricati fra coperto e scoperto 876	1.192,10 mq	1.192,10	0,1	119,21 mq		
Consistenza totale:				358,74 mq		

## CONSISTENZA TERRENI

Terreni agricoli p.lle 821, 875, 877 e 879	2.896,67 mq	2.896,67 mq	1	2.896,67 mq		
Consistenza totale:				2.896,67 mq		

## STATO CONSERVATIVO

In generale il complesso edilizio, con gli annessi e pertinenze, si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Sia parte della tettoia al piano terra che parte della copertura del tetto al piano primo sono crollati e vi sono in più punti macro e micro lesioni di natura strutturale date da ripetute forme di infiltrazioni nel tempo e vetustà dell'intero fabbricato, al piano terra vi sono estese macchie di muffa/ umide in più parti dovute ad infiltrazioni d'acqua piovana derivanti dal piano superiore nonché dalle pareti e da risalita. Il piano primo primo, allo stato non praticabile poiché dotato di puntellature delle travi del tetto –in parte crollato- in maniera precario con necessità di interventi ai fini della sicurezza e per evitare ulteriori crolli e danni ai locali al piano terra.

Gli annessi corpo A e B, allo stato risultano inutilizzati per la loro vetustà e precarietà strutturale.

## CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale (Tipo Fabbricato rurale);
  - Fondazioni e str. verticali: muratura;
  - Copertura con struttura in legno vetusta fatiscente, sormontato da "coppi", parte della copertura è crollata;
  - Pareti esterne in parte intonacate in pessime condizioni ricche di macro e micro lesioni;
  - Solaio misto ferro-laterizi tra il piano terra e primo con volte a botte e piano, tipico degli anni primi del 1900;
  - Pareti interne: intonaci deteriorati;
  - pavimentato con piastrelle in ceramica al piano terra (oggetto di ristrutturazione);
  - portone d'ingresso blindato al piano terra con nuovi infissi,
  - area recintata con muretto in mattoni, sormontato da rete metallica,
  - un accesso pedonale sul lato nord est e un accesso carrabile sul lato sud,
  - due scale esterne in c.a. prive di rivestimento allo stato grezzo prive di protezione;
  - infissi esterni vetusti al piano primo in legno con vetro singolo;
  - rivestimento del bagno al Piano terra in ceramica;
  - Impianto elettrico, idrico, altri impianti al piano terra: con collegamenti sottotraccia, non è stato possibile accertare lo stato funzionante degli stessi, da verificare e revisionare; al piano primo assenti;
- Sulla p.lla 876 oltre al fabbricato rurale insistono due annessi A-B destinati a rimessa attrezzi agricoli e ricovero animali, anch'essi in pessime condizioni di manutenzione.

Il piano terra dell'edificio principale è stato parzialmente rifinito negli archi del soggiorno, rivestiti in mattoncini facciavista, con camino e cucina in muratura e diversi arredi interni ma di fatto non risulta abitato per presenza di infiltrazioni umide alle pareti e in alcuni punti nel soffitto oltre all'umidità ascendente..

Il piano primo risulta totalmente puntellato nei punti non crollati in maniera precaria e si rileva necessità di ulteriori puntellature sia per evitare nuovi crolli e sia ai fini della sicurezza di protezione di caduta di coppi e elementi sospesi nel perimetro delle zone crollate, si precisa che sul pavimento vi è la presenza di guaina bituminosa al fine di evitare infiltrazioni al piano sottostante anche se in alcuni punti risulta già deteriorata e di conseguenza non sufficiente ad evitare le infiltrazioni al piano sottostante.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buona – zona agricola e periferica rispetto al centro abitato di Ancarani;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: zona periferica del Centro abitato pertanto assenza di parcheggi

pubblici.

- Prossimità al verde: zona agricola, immobile circondato da terreni agricoli;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ad una distanza di circa 500/1000 m.;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Pessimo
- Tipologia: fabbricato su più livelli, fabbricato rurale con annessi rustici
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: discrete

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Pessimo
- Grado delle rifiniture: Pessimo
- Affaccio: libero su tutti i lati.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica ed elaborati grafici e tecnici di corredo.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero in disuso.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in virtù di Atto di Compravendita del Notaio Biagio Ciampini del **15/01/2005 rep. 21113** Registrato a Giulianova il 18/01/2005 al n° 240.

\*\*\*\*\* ha acquistato i diritti pari ad **84/216** di piena proprietà e la signora \*\*\*\*\* ha acquistato diritti pari a **108/216** di piena proprietà dai signori:

- \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* per diritti complessivi di 72/216 (pari 36/216 cadauno);
- \*\*\*\*\* per diritti pari a 36/216;
- \*\*\*\*\* per diritti pari a 24/216;
- \*\*\*\*\* per diritti pari a 24/216;
- \*\*\*\*\* per diritti pari ad 8/216;
- \*\*\*\*\* per diritti pari ad 8/216;
- \*\*\*\*\* per diritti pari ad 8/216;
- Gli ulteriori diritti pari a **24/216** al Sig. \*\*\*\*\* sono pervenuti per successione dai: de cuius \*\*\*\*\* (deceduto il 22 marzo 1966 -den. succ. n°92, vol. 127, registrata a Nereto), \*\*\*\*\* (deceduto il 1° giugno 1980 -den. Succ. n° 61, vol. 170, registrata a Giulianova), \*\*\*\*\* (deceduta il 18 gennaio 1980 -den. Succ. n° 89, vol. 168, registrata a Giulianova), e \*\*\*\*\* (deceduta il 20 maggio 1974 -den. Succ. n°24, vol. 149, registrata a Giulianova);

Ai venditori di cui all'atto notaio Notaio Biagio Ciampini del **15/01/2005 rep. 21113** di cui sopra, i diritti di proprietà sono pervenuti per denunce di successione in dettaglio qui di seguito:

- ai Sigg. \*\*\*\*\* per successione del de cuius \*\*\*\*\* (deceduto il 28 febbraio 1988 -den. Succ. n° 53, vol. 213 e successiva denuncia rettificativa n° 2, vol. 222, entrambe registrate a Giulianova);

- ai Sigg. \*\*\*\*\* per successione del de cuius \*\*\*\*\* (deceduta il 20 maggio 1974 (den. Succ. n°24, vol. 149, registrata a Giulianova) e per successione del de cuius \*\*\*\*\* (deceduta il 3 agosto 1983 (den. Succ. n° 86, vol. 184, registrata a Giulianova) e per successione del de cuius \*\*\*\*\* (deceduta il 18 gennaio 1980 -den. Succ. n° 89, vol. 168, registrata a Giulianova) e per successione del de cuius \*\*\*\*\* deceduto il 1° giugno 1980 -den. Succ. n° 61, vol. 170, registrata a Giulianova) ; ,
- in parte ancora ai sigg. \*\*\*\*\* **per successione del de cuius** \*\*\*\*\* (deceduto il 22 marzo 1966 -den. succ. n°92, vol. 127, registrata a Nereto);
- in parte ancora al sig. \*\*\*\*\* per successione del de cuius \*\*\*\*\* (deceduto il 15 marzo 1981 -den. Succ. n° 34, vol. 172, registrata a Giulianova) e per dichiarazione testamentaria del de cuius \*\*\*\*\* e deceduta il 22.06.1964 ;
- alle sig.re \*\*\*\*\* per successione del de cuius \*\*\*\*\* , (deceduto l'11 novembre 1988 -den. Succ. n° 19, vol. 218, registrata a Giulianova):

I predetti ereditari hanno accettato l'eredità mediante atti per causa di morte –**accettazione tacita di eredità** notaio Biagio Ciampini in data 18.12.2024 regolarmente trascritti con note di trascrizione come in dettaglio qui di seguito:

- Sig. \*\*\*\*\*: reg. particolare n. 15572 (contro \*\*\*\*\*); reg. particolare n. 15573 (contro \*\*\*\*\*); reg. particolare n.15574 (contro \*\*\*\*\*); reg. particolare n. 15.575 (contro \*\*\*\*\*);
- Sigg. \*\*\*\*\*: reg. particolare n. 15564 (contro \*\*\*\*\*);
- Sigg. \*\*\*\*\*: reg. particolare n. 15563 (contro \*\*\*\*\*) e reg. particolare n. 15565 (contro \*\*\*\*\*), reg. particolare n. 15566 (contro \*\*\*\*\*), reg. particolare n. 15567 (contro \*\*\*\*\*);
- ed ancora per la sig.ra \*\*\*\*\* e per il Sig. \*\*\*\*\* registro particolare n. 15569 (contro \*\*\*\*\*);
- ed ancora per il sig. \*\*\*\*\* reg. particolare n. 15568 (contro \*\*\*\*\*) e reg. particolare n. 15570 (contro \*\*\*\*\*);
- Sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* reg. particolare n. 15571 (contro \*\*\*\*\*).

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, poiché le trascrizioni di accettazione tacita dell'eredità sono state effettuate in data 18.12.2024 ;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 07/02/2025

sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TERAMO il 21/05/2007

Reg. gen. 9459 - Reg. part. 1954

Importo: € 170.000,00

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

Contro \*\*\*\*\* per 1/2, \*\*\*\*\* per 1/2.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,97 %

Rogante: Notaio Biagio CIAMPINI

Immobili: Ancarano CT foglio 10 p.lle 102-103-821

• **IPOTECA LEGALE** derivante da GARANZIA DI RUOLO

Iscritto a TERAMO il 02/10/2015

Reg. gen. 12275 - Reg. part. 1751

Importo: € 876.570,34

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

Contro \*\*\*\*\*

Sui beni in Ancarano CT foglio 10 p.lle 821-875-877-876-879 per i diritti pari ad 84/216

Oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TERAMO il 01/03/2016

Reg. gen. 2786 - Reg. part. 399

Importo: € 170.000,00

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

Contro \*\*\*\*\*

Sui beni in Ancarano CT foglio 10 p.lle 875-877-876-821-879 per i diritti pari ad 1/2

Oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura.

**Trascrizioni**

• **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - SERVITU' DI GASDOTTO**

Trascrizione del 15.03.2017

registro particolare 2022 registro generale 3038

NOTAIO Biagio Ciampini rep. 251987/65501 del 23.02.2017

a favore di \*\*\*\*\*

Su beni in Ancarano CT foglio 10 p.lle 875-821

• **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 08/11/2017

Reg. gen. 14383 - Reg. part. 9675

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

Contro \*\*\*\*\* per 1/2, \*\*\*\*\* per 1/2

Immobili: Ancarano CT foglio 10 p.lle 102-103-821

**• PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 24/01/2018

Reg. gen. 1416 - Reg. part. 1142

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

Contro \*\*\*\*\* per 1/2, \*\*\*\*\* per 1/2

Immobili: Ancarano CT foglio 10 p.lle 102-103-821

**• PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 18/10/2019

Reg. gen. 14926 - Reg. part. 10556

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

Contro \*\*\*\*\* per 1/2, \*\*\*\*\* per 1/2

Immobili: Ancarano CT foglio 10 p.lle 875-876-877-879-821

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15563 Registro Generale 21084

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO

Repertorio 211113 del 15/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)-

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15564 Registro Generale 21085

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO

Repertorio 211113 del 15/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15565 Registro Generale 21086

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO

Repertorio 211113 del 15/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE ( de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15566 Registro Generale 21087

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO

Repertorio 211113 del 15/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15567 Registro Generale 21088

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO

Repertorio 211113 del 15/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15568 Registro Generale 21089

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO

Repertorio 211113 del 15/01/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15569 Registro Generale 21090  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 211113 del 15/01/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15570 Registro Generale 21091  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO  
Repertorio 211113 del 15/01/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15571 Registro Generale 21092  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO  
Repertorio 211113 del 15/01/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15572 Registro Generale 21093  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO  
Repertorio 251987 del 23/02/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15573 Registro Generale 21094  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 251987 del 23/02/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15574 Registro Generale 21095  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 251987 del 23/02/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

**• ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18/12/2024**

Registro Particolare 15575 Registro Generale 21096  
Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO  
Repertorio 251987 del 23/02/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE (de cuius \*\*\*\*\*)

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Iscrizione da Ipoteca Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Iscrizione Ipoteca Legale e giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

In base al PRG Comunale l'intera area ricade in Zona Agricola normata dall'Art. 25 del NTA.

---

**SITUAZIONE EDILIZIA**

---

Il fabbricato rurale interessato dalla presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1967 e non è stato interessato dalla previsioni di sanatoria di cui alla legge 47/1985 sopracitata e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni;

Si rileva l'esistenza di una DIA del 02.12.2005 prot.9348, (per lavori di risanamento conservativo e consolidamento strutturale), attualmente scaduta, lavori interrotti.

Non sono stati rilevati altri titoli antecedenti e non vi è autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Alcune variazioni riscontrate rispetto alla DIA: al piano terra è stato realizzato un locale a cui si accede dalla porta laterale al camino che non risulta rappresentato nei documenti comunali autorizzativi, ed al suo interno è stato ricavato un bagno, un ripostiglio ed un antibagno.

La scala esterna per l'accesso al piano primo differisce dalla DIA assentita in quanto risulta essere ad una sola rampa, il tutto è ben evidenziato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegata. Inoltre la recinzione del fabbricato non risulta autorizzata. Salvo accertamenti più dettagliati, poiché non è stato possibile ispezionare tutti i locali causa precarietà e/o stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione/adeguamento di eventuali difformità evidenziate e per l'ultimazione dei lavori l'eventuale acquirente potrà a sue cure e spese inoltrare agli enti preposti pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di cui si è tenuto conto nella stima in particolare si evidenzia la variazione di alcuni interventi realizzati rispetto alla DIA come da confronto fra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio.

L'aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici e/o avanzare richieste per il proseguimento dei lavori.

---

**SERVITU'**

---

Così come riportato nel capitolo delle trascrizioni , si evidenzia una servitù di gasdotto a carico delle particelle 821-875.

Nota di trascrizione Registro generale n. 3038 Registro particolare n. 2022 del 15/03/2017

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 23/02/2017 Numero di repertorio 251987/65501 del Notaio CIAMPINI BIAGIO

**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

A favore

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

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

Contro

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

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

*“La parte concedente ha dichiarato irrevocabilmente di costituire, come in effetti ha costituito, in favore della \*\*\*\*\* che ha accettato, a carico dei fondi siti nel comune di Ancarani provincia di TE ed identificabili nel n.c.t. di detto comune, con i seguenti dati: foglio 10 particelle 821 e 875 confinanti nell'insieme con le particelle 820, 876 e 879 del foglio 10 e strada comunale per Torano salvo se altri o variati una servitù avente ad oggetto:*

*1.1) lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri 1,50 (metri uno virgola cinquanta), misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi, secondo il tracciato conosciuto ed accettato, nonché di cavi accessori per reti tecnologiche, che interesserà il fondo per complessivi metri quadrati cinquanta (50) circa, pur essendo la tubazione ubicata su proprietà limitrofe;*

*1.2) l'installazione di apparecchi di sfiato e di cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;*

*1.3) l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 12,50 (metri lineari dodici virgola cinquanta) dal filo esterno della tubazione, in osservanza delle disposizioni dell'autorità competente in materia di sicurezza, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni erbacee ed arboree di basso fusto, tranne per quelle arboree ad alto fusto che dovranno essere tenute alla distanza di almeno metri 2 (due) dal filo esterno della tubazione, purché non comportino scavi di profondità incompatibile con quella di posa della tubazione e qualsiasi altra opera che possa comunque impedire o anche menomare l'esercizio più ampio e completo della servitù come sopra concessa. ai fini di cui all'articolo 1 dell'atto in trascrizione, la parte concedente: 2.1) ha dichiarato di conoscere l'ubicazione della tubazione, anche se posata sui fondi vicini, delle opere di cui ai precedenti punti 1.2) ed 1.3) e la delimitazione della superficie di terreno oggetto della servitù; 2.2) ha dichiarato e garantito di essere legittima proprietaria dei fondi descritti al quadro b e garantito, altresì, la \*\*\*\*\* contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi a portare l'assenso di chiunque che, a qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sui fondi e sulla indennità; 2.3) ha autorizzato la \*\*\*\*\* ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori; 2.4) ha riconosciuto che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui sopra sono inamovibili, rimarranno di esclusiva e piena proprietà della \*\*\*\*\* non sono da considerarsi immobili per natura o destinazione e, pertanto, la \*\*\*\*\* e suoi eventuali aventi causa, avrà in qualsiasi momento, e comunque all'atto della riconsegna dei fondi, facoltà di rimuoverle; 2.5) ha consentito alla \*\*\*\*\* il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni ed i recuperi; 2.6) si è impegnata ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi, o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù; 2.7) si è impegnata, in caso di trasferimento dei fondi di cui al quadro b o di parte di essi prima della trascrizione dell'atto intrascrizione, ad avvertire tempestivamente la \*\*\*\*\* ed a far subentrare l'avente causa negli obblighi nascenti dall'atto stesso. la parte concedente ha dichiarato che gli immobili di cui al quadro b risultano gravati dalle seguenti formalità: - ipoteca volontaria n 1954 del 21 maggio 2007 per euro centosettantamila e centesimi zero (euro 170.000,00) a garanzia di originari euro centomila e centesimi zero (euro 100.000,00) a favore della \*\*\*\*\* - società cooperativa per azioni, gravante su maggior consistenza; - ipoteca legale n 1751 del 2 ottobre 2015 per euro ottocentosettantaseimilacinquecentosettanta e centesimi trentaquattro (euro 876.570,34), a garanzia di originari euro quattrocentotrentottomiladuecentottantacinque e centesimi diciassette (euro 438.285,17), a favore della \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per la quota di ottantaquattro duecentosedicesimi (84/216) di piena proprietà, gravante su maggior consistenza; - ipoteca giudiziale n 399 del 1 marzo 2016 per euro centosettantamila e centesimi zero (euro 170.000,00), a favore della \*\*\*\*\*.*

*contro \*\*\*\*\* per la quota pari a tre sesti (3/6) di piena proprietà, gravante su maggior consistenza. la scrittura in trascrizione opererà alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali successori o aventi causa della parte concedente e della \*\*\*\*\*.*

## METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica attuale e futura, le caratteristiche ai fini energetici, le variazioni delle altezze interne, la presenza di alcune infiltrazioni umide come da documentazione fotografica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio Nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
Fabbricato rurale piano terra	156,50 mq				
Fabbricato rurale piano primo*	65,24 mq				
Annesso denominato "A"	9,05 mq				
Annesso denominato "B"	8,74 mq				
Terreni pertinenziale fabbricati fra coperto e scoperto 876	119,21 mq				
Consistenza totale:	358,74 mq	280,00 €	100.500,00 €	100,00%	100.500,00 €
				Valore di stima:	100.500,00 €

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità (Crollo tetto, lesioni, umidità, ecc..)	12,00	%

**Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 63.300,00**

Terreni agricoli p.lle 821, 875, 877 e 879	2.896,67 mq				
Consistenza totale:	2.896,67 mq	3,00 €	8.700,00 €	100%	8.700,00 €
				Valore di stima:	8.700,00 €

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	10,00	%

**Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 7.400,00**

**Il valore complessivo** dei diritti pari a 1/1 di **Piena Proprietà (LOTTO UNICO) in procedura** proposto per la vendita è determinabile in € (63.300,00 + 7.400,00) = **€ 70.700,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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 10/02/2025

L' Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Reginelli Osvaldo