

TRIBUNALE DI TERAMO

Volontaria Giurisdizione

Procedimento Iscritto N. 13/2022 R.G. Fall.

Valutazione del patrimonio immobiliare

del soggetto

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

PERIZIA STIMA IMMOBILI

Versione Privacy

Il Tecnico Nominato
Geom. Antonio Pettinaro

Tribunale di Teramo
Volontaria Giurisdizione

Perizia stima immobili siti nel Comune di Tossicia - Provincia di Teramo

Valutazione patrimonio immobiliare per i diritti di 1/2 indivisi

di proprietà del soggetto XXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto **Geom. Antonio Pettinaro**, con studio in Campli (TE) località Sant'Onofrio, Via Fonte A Collina n. 95, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°925, nominato Tecnico Stimatore in data 06/12/2023 dal Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio R.G. n. 13/2022 VG, **Dott. Roberto Zitti** con visto dell'**Ill.mo G.D. Dott.ssa Ninetta D'Ignazio** del 04/04/2024, ha redatto la presente relazione di stima dei beni immobili siti nel Comune di Tossicia, costituiti da porzione di fabbricato, terreni di natura agricola, di proprietà per i diritti pari ad 1/2 del nominativo indicato **Sig. XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX (Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX), soggetto interessato da Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio presso il Tribunale di Teramo, Rep. 13/2022 del 07/03/2023 trascritto a Teramo in data 12/06/2023 al numero 6981 di formalità, gravante sugli immobili oggetto della presente stima.

Sulla base di quanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva alla ricognizione degli immobili interessati al fine di rendersi conto dello stato di fatto e della consistenza, effettuando sopralluogo con servizio fotografico, acquisendo la documentazione ipo-catastale e comunale necessaria.

Vista la natura dei beni, si è ritenuto opportuno costituire n. 3 LOTTI.

LOTTO N. 1

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.2 - SITUAZIONE IPOTECARIA

1.3 - SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

1.4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1.5 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

1.6 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

1.7 - VALUTAZIONE

LOTTO N. 2

2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.2 - SITUAZIONE IPOTECARIA

2.3 - SITUAZIONE URBANISTICA

2.4 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

2.5 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

2.6 - VALUTAZIONE

LOTTO N. 3

3.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.2 - SITUAZIONE IPOTECARIA

3.3 - SITUAZIONE URBANISTICA

3.4 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

3.5 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

3.6 - VALUTAZIONE

4.0 - CONCLUSIONI

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Inquadramento territoriale - Rilievo satellitare

Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia al Fg. n. 17 P.lla 445 Sub 2 graffata P.lla 1015

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Tossicia (TE) alla Frazione Tozzanella, un modesto agglomerato di fabbricati, nel particolare si tratta di un edificio di remota costruzione costituito da una porzione di civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo (sottotetto), la struttura portante in muratura e pietra, danneggiata dagli eventi sismici del 2009, quindi tutto in pessimo stato di conservazione. In base alle modeste dimensioni della porzione immobiliare ed alla sua composizione in tre piani fuori terra collegati tra loro con scala esterna ed intera, non appare comodamente divisibile in natura quindi si propone la stima della quota indivisa pari al 50%.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia al Fg. n. 17 P.Illa 445 Sub 2 graffata P.Illa 1015

Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 78 mq, Rendita Euro 255,65, Via degli Abeti, snc., piano T-1-2.

Intestazione per la piena proprietà pari ad 500/1000 ciascuno:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'area sul quale sorge il fabbricato, unitamente a quella annessa scoperta, è censita al

Catasto Terreni al Fg 17 P.Illa 445 superficie 22 mq e Fg 17 P.Illa 1015 superficie 40 mq, senza rendita perché Ente Urbano.

Non avendo eseguito l'accesso internamente al fabbricato in quanto transennato dal Comune di Tossicia a seguito dell'Ordinanza n. 80 di Inagibilità del 12/05/2009, non si è potuto verificare la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio.

Confinanti catastali

La porzione immobiliare confina nel suo insieme con pubblica via, P.Ille 446-451 al Fg. 17 del Comune di Tossicia, salvo altri e/o variati.

Provenienza ventennale

I beni sopra descritti con le relative quote pari ad 1/2 ciascuno, sono pervenute ai fratelli XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di

- Denuncia di Successione del padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, registrata a Palermo (PA) l'11/07/2000 al Volume 4999 n. 36 con Accettazione tacita di eredità del 26/02/2007 per Notaio Bissi Rep. 8190 trascritta a Teramo il 02/03/2007 al n. 2886 di formalità.

Al soggetto XXXXXXXXXXXX i beni immobili oggetto di stima sono pervenuti per

- Donazione accettata per atto notaio Giannella Eugenio del 02/09/1988 Rep. 9945, trascritta a Teramo in data 22/09/1988 al n. 6742 di formalità.
- Divisione per atto notaio Giannella Eugenio del 02/09/1988 Rep. 9945, trascritta a Teramo in data 22/09/1988 al n. 6743 di formalità.
- Denuncia di Successione della madre XXXXXXXX nata ad isola del Gran Sasso il 13/06/1909 deceduta in Francia il 19/01/1975 trascritta a Teramo il 02/03/1977 al n. 1450 di formalità, con Accettazione tacita di eredità trascritta a Teramo il 20/05/2025 al n. 6419 di formalità.

Descrizione del bene

Trattasi una porzione di fabbricato di civile abitazione aggregato ad altre unità, esternamente il fabbricato si presenta con murature portanti in mattoni e pietra a vista, il tutto in pessimo stato di conservazione quasi in condizione fatiscente, privo di rifiniture esterne e probabilmente anche interne così come per tutti gli impianti, con distacchi dei canali di gronde e pluviali.

1.2 SITUAZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria eseguita il fabbricato risulta gravato dai seguenti atti pregiudizievoli entrambi gravanti solo sulla quota di 1/2 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX:

- Ipoteca Volontaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta a Teramo in data 07/11/2016 al n. 2239 di formalità a favore di Unicredit.
- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio presso il Tribunale di Teramo, Rep. 13/2022 del 07/03/2023 trascritto a Teramo in data 12/06/2023 al numero 6981 di formalità.

1.3 SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Situazione edilizia.

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione, presumibilmente realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tossicia non sono stati reperiti titoli edilizi o sanatorie che abbiano interessato il fabbricato, ma è stata fornita solamente la seguente documentazione Regionale:

- Nulla Osta della Giunta Regionale d'Abruzzo Prot. 2892/89-BN-TE-45 del 12/03/1990 con relativa tavola grafica;
- Nulla Osta del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Prot. 495 del 04/01/1991 per intervento di risanamento.

Il Comune di Tossicia ha emanato l'Ordinanza n. 80 del 12/05/2009, dichiarando la Totale Inagibilità del fabbricato sito in Fraz. Tozzanella, Censito al Foglio n. 17 del Comune di Tossicia con la Part. n. 452 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, inibendone l'utilizzo sino al perdurare delle condizioni rilevate, ordinando il non utilizzo di detto fabbricato sia ai proprietari sia a chiunque, a qualunque titolo occupi gli alloggi in questione.

Il Comune di Tossicia in data 27/06/2024 Prot. n. 3026 ha inviato la seguente comunicazione:

Sisma del 6 Aprile 2009, Decreto n. 3 e Decreto n. 12 del Commissario delegato per la Ricostruzione Presidente della Regione Abruzzo. Aggregato XXXXX n. 4500087 - SISMA 2009 - INVITO AD ADEMPIERE nel termine di 15 gg. Alla presentazione dei progetti di riparazione e miglioramento sismico dell'Aggregato XXXXX n. 4500087 - Sisma 2009, ricompreso negli ambiti del Piano di ricostruzione del Comune di Tossicia; a volere comunicare ufficialmente, entro il suddetto termine, eventuali condizioni ostative non dipendenti dagli organi consortili.

In data 13/09/2024 il Sindaco di Tossicia emana il Decreto con il quale nomina l'Avv. XXXXXX XXXXXXXXXXXX quale Commissario per il Consorzio "Aggregato XXXXX n. 4500087)".

Situazione urbanistica.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel PRE vigente del Comune di Tossicia (TE) in "Zona Art. 14 - Insediamenti di antica formazione", normata dall'Art. 14 delle N.T.A.

1.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è presente Attestato Prestazione Energetica (APE).

1.5 STATO OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è libero, nella disponibilità della proprietà ma gravato da inibizione all'utilizzo, ai sensi dell'Ordinanza di Inagibilità n. 80 del 12/05/2009.

1.6 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Sulla base delle planimetrie catastali degli immobili è stata computata la superficie commerciale, applicando congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale dei locali accessori e dei balconi, come risulta dal seguente prospetto:

| Destinazione | Superficie | Coeff. riduzione | Superficie commerciale |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Abitazione Piano Primo | 51,00 mq. circa | 1,00 | 51,00 mq. circa |
| Sottotetto Piano Secondo | 51,00 mq. circa | 0,50 | 25,50 mq. circa |
| Fondaco Piano Terra | 35,00 mq. circa | 0,50 | 17,75 mq. circa |
| Balcone Piano Primo | 3,90 mq. circa | 0,30 | 1,15 mq. circa |
| Totale Superficie commerciale | | | 95,40 mq. circa |

1.7 VALUTAZIONE

Il sottoscritto tecnico, alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti capitoli, per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di stima, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri valutativi: l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, il grado di rifinitura, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella eventuale vendita giudiziaria, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato, oltre a tener conto anche dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del Comune di Tossicia (sul sito web / OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare). Determinata la "Superficie Commerciale", parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima, ed alla luce delle superfici sopra determinate, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, anche della particolarità del fabbricato terremotato ed inagibile per il quale non si ha la certezza che beneficerà del contributo relativo ai lavori di ricostruzione post-sisma, si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione.

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore €/mq. | Valore commerciale |
|---------------------------------|------------------------|--------------|--------------------|
| Fabbricato di civile abitazione | 95,40 mq. | 400,00 | € 38.160,00 |

Considerando che trattasi di beni valutati per i diritti indivisi della quota pari ad 1/2 della piena proprietà, per i quali è particolarmente difficoltosa l'alienazione dei beni, viene quindi applicata una riduzione di circa il 5% così da rendere in valore ribassato ad € 36.252,00

Valore commerciale per la quota indivisa pari al 1/2 della P.P. in C.T. = € 18.000,00

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE - RILIEVO SATELLITARE
COMUNE DI TOSSICIA (TE)**



Foglio 17 particelle 490-589

Foglio 17 particelle 529-545-978-979-980



Foglio 18 particelle 56-57-302

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreno di natura agricola siti nel territorio del Comune di Tossicia (TE)

Identificazione Catastale

Catasto Terreni del Comune di Tossicia (TE)

| Foglio | Particella | Porzione | Qualità | Classe | Superficie | R.D. | R.A. |
|---------------|------------|----------|---------------|--------|------------------|---------|---------|
| 17 | 490 | --- | Semin. Arbor. | 02 | 670 mq | € 1,73 | € 2,25 |
| 17 | 529 | --- | Seminativo | 02 | 5.440 mq | € 14,05 | € 19,67 |
| 17 | 545 | --- | Pascolo | 01 | 490 mq | € 0,15 | € 0,05 |
| 17 | 589 | --- | Pascolo | 01 | 220 mq | € 0,07 | € 0,02 |
| 17 | 978 | --- | Seminativo | 02 | 2.781 mq | € 7,18 | € 10,05 |
| 17 | 979 | --- | Seminativo | 02 | 266 mq | € 0,69 | € 0,96 |
| 17 | 980 | --- | Seminativo | 02 | 1.483 mq | € 3,83 | € 5,36 |
| 18 | 56 | AA | Uliveto | U | 1.234 mq | € 4,46 | € 4,14 |
| 18 | 56 | AB | Semin. Arbor. | 02 | 566 mq | € 1,46 | € 1,90 |
| 18 | 57 | AA | Uliveto | U | 2.000 mq | € 7,23 | € 6,71 |
| 18 | 57 | AB | Semin. Arbor. | 02 | 610 mq | € 1,58 | € 2,05 |
| 18 | 302 | --- | Uliveto | U | 550 mq | € 1,99 | € 1,85 |
| Totale | | | | | 16.310 mq | | |

Intestazione per la piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Confinanti catastali

La P.lla 490 confina con pubblica via a più lati, P.lla 757-664 Fg. 17 del Comune di Tossicia.

La P.lla 529 confina con pubblica via a più lati, P.lla 580-764-762 Fg. 17 del Comune di Tossicia.

La P.lla 545 confina con pubblica via a più lati.

La P.lla 589 confina con pubblica, P.lla 966-588 Fg. 17 del Comune di Tossicia.

La P.lla 978 confina con pubblica via, P.lla 533-548 Fg. 17 del Comune di Tossicia.

La P.lla 979 confina con P.lla 982-866-978 Fg. 17 del Comune di Tossicia.

La P.lla 980 confina con pubblica via a più lati, P.lla 979-1033 Fg. 17 del Comune di Tossicia.

La P.lla 56 confina con pubblica via, P.lla 57-303 Fg. 18 del Comune di Tossicia.

La P.lla 57 confina con pubblica via, P.lla 56-303 Fg. 18 del Comune di Tossicia.

La P.lla 302 confina con pubblica via a più lati, P.lla A (chiesa) Fg. 18 del Comune di Tossicia.

Tutti i confinanti salvo e/o variati.

Provenienza Ventennale

Come al Lotto N. 1

Descrizione del bene

Trattasi di appezzamenti di terreno di natura agricola siti nel territorio del Comune di Tossicia, la loro

individuazione è stata rilevata sulle mappe satellitari riportate a pag. 7, si presentano a carattere collinare ed a tratti pianeggiante con presenza di alcune piante di ulivi, gli stessi potrebbero essere eventualmente anche divisibili in natura tra le due proprietà vantanti i diritti di 1/2 ciascuno.

2.3 SITUAZIONE IPOTECARIA

Come al Lotto N. 1

2.4 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Tossicia (TE), si rileva che le predette particelle risultano inserite nel vigente PRE in "Zona Art. 22.5 - Zona Agricola "A2" normata dall'art. 22 delle NT.A.

2.5 STATO OCCUPAZIONALE

A seguito di dichiarazione sottoscritta in data 27/06/2024 dal soggetto interessato da Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, tutti i suoi terreni sottoposti alla Procedura, sono in suo possesso esclusivo, unitamente alla sorella comproprietaria per la quota indivisa pari ad 1/2, e che non vi sono istanze e cause di usucapione da parte di terzi.

2.6 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Per la stima dei terreni si assume la superficie catastale, come da seguente prospetto:

| Foglio | Particella | Superficie |
|---------------|------------|-----------------|
| 17 | 490 | 670 mq |
| 17 | 529 | 5.440 mq |
| 17 | 545 | 490 mq |
| 17 | 589 | 220 mq |
| 17 | 978 | 2.781 mq |
| 17 | 979 | 266 mq |
| 17 | 980 | 1.483 mq |
| 18 | 56 | 1.800 mq |
| 18 | 57 | 2.610 mq |
| 18 | 302 | 550 mq |
| Totale | | 16.310mq |

2.7 VALUTAZIONE

Il sottoscritto tecnico, alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti capitoli, per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di stima, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri valutativi: l'ubicazione, la consistenza superficiale, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella eventuale vendita giudiziarie, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato.

Constata la superficie catastale, parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima, ed alla luce delle superfici sopra determinate, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione.

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore €/mq. | Valore commerciale |
|------------------|------------------------|--------------|--------------------|
| Terreni agricoli | 16.310 mq. | 1,50 | € 24.465,00 |

Considerando che trattasi di beni valutati per i diritti indivisi della quota pari ad 1/2 della piena proprietà, per i quali è particolarmente difficoltosa l'alienazione dei beni, viene quindi applicata una riduzione di circa il 5% così da rendere in valore ribassato ad € 23.241,75

Valore commerciale per la quota indivisa pari ad 1/2 della P.P. in C.T. = € 11.500,00

LOTTO N. 3

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE - RILIEVO SATELLITARE
COMUNE DI TOSSICIA (TE)**



Foglio 22 particelle 87-90-213



Foglio 23 particelle 5-7-42-47-107-113

Foglio 24 particelle 144-145

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PROVENIENZA - DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreno di natura agricola siti nel territorio del Comune di Tossicia (TE).

Identificazione Catastale

Catasto Terreni Comune di Tossicia (TE).

| Foglio | Particella | Porzione | Qualità | Classe | Superficie | R.D. | R.A. |
|---------------|------------|----------|-------------|--------|------------------|---------|---------|
| 22 | 87 | --- | Seminativo | 02 | 590 mq | € 1,52 | € 2,13 |
| 22 | 90 | --- | Pascolo | 01 | 1.820 mq | € 0,56 | € 0,19 |
| 22 | 213 | --- | Vigneto | 01 | 780 mq | € 4,03 | € 2,82 |
| 23 | 5 | --- | Seminativo | 04 | 3.990 mq | € 4,12 | € 8,24 |
| 23 | 7 | --- | Seminativo | 04 | 16.450 mq | € 16,90 | € 33,98 |
| 23 | 42 | --- | Seminativo | 05 | 570 mq | € 0,29 | € 0,74 |
| 23 | 47 | --- | Seminativo | 05 | 530 mq | € 0,27 | € 0,68 |
| 23 | 107 | --- | Bosco Ceduo | 03 | 14.200 mq | € 2,93 | € 2,20 |
| 23 | 113 | --- | Seminativo | 04 | 11.650 mq | € 12,03 | € 24,07 |
| 24 | 144 | --- | Seminativo | 04 | 17.240 mq | € 17,81 | € 35,61 |
| 24 | 145 | --- | Seminativo | 04 | 6.810 mq | € 7,03 | € 14,07 |
| Totale | | | | | 74.630 mq | | |

Intestazione per la piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Confinanti catastali

La P.lla 87 confina con P.lle 78-86-357 Fg. 22 del Comune di Tossicia.

La P.lla 90 confina con P.lle 89-212-296 Fg. 22 del Comune di Tossicia.

La P.lla 213 confina con P.lle 88-212-90 Fg. 22 del Comune di Tossicia.

La P.lla 5 confina con pubblica via, P.lle 6-8 Fg. 23 del Comune di Tossicia.

La P.lla 7 confina con pubblica via, P.lle 8-99 Fg. 23 del Comune di Tossicia.

La P.lla 42 confina con pubblica via, P.lle 41 Fg. 23 del Comune di Tossicia.

La P.lla 47 confina con pubblica via, P.lle 53-51 Fg. 23 del Comune di Tossicia.

La P.lla 107 confina con pubblica via, P.lle 35-108 Fg. 23 del Comune di Tossicia.

La P.lla 113 confina con pubblica via, P.lle 102-114 Fg. 23 del Comune di Tossicia.

La P.lla 144 confina con P.lle 143-51-58 Fg. 18 del Fg. 24 Comune di Tossicia.

La P.lla 145 confina con pubblica via, P.lle 41-62 Fg. 18 del Fg. 24 Comune di Tossicia.

Tutti i confinanti salvo e/o variati.

Provenienza Ventennale

Come al Lotto N. 1

Descrizione del bene

Trattasi di appezzamenti di terreno di natura agricola, siti nel territorio del Comune di Tossicia, la loro individuazione è stata rilevata sulle mappe satellitari riportate a pag. 10, si presentano a carattere collinare e montano, attualmente coperti da vegetazione spontanea ed alberi di medio ed alto fusto di diverse varietà, gli stessi potrebbero essere eventualmente anche divisibili in natura tra le due proprietà vantanti i diritti di 1/2 ciascuno.

3.3 SITUAZIONE IPOTECARIA

Come al Lotto N. 1

3.4 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Tossicia (TE), le predette particelle risultano inserite nel vigente PRE in "Zona Art. 22.5 - Zona Agricola "A2" normata dall'art. 22 delle NT.A.

3.5 STATO OCCUPAZIONALE

A seguito di dichiarazione sottoscritta in data 27/06/2024 dal soggetto interessato da Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, tutti i suoi terreni sottoposti alla Procedura, sono in suo possesso esclusivo, unitamente alla sorella comproprietaria per la quota indivisa pari ad 1/2, e che non vi sono istanze e cause di usucapione da parte di terzi.

3.6 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Per la stima dei terreni si assume la superficie catastale, come da seguente prospetto:

| Foglio | Particella | Superficie |
|--------|------------|------------|
| 22 | 87 | 590 mq |
| 22 | 90 | 1.820 mq |
| 22 | 213 | 780 mq |
| 23 | 5 | 3.990 mq |
| 23 | 7 | 16.450 mq |
| 23 | 42 | 570 mq |
| 23 | 47 | 530 mq |
| 23 | 107 | 14.200 mq |
| 23 | 113 | 11.650 mq |
| 24 | 144 | 17.240 mq |
| 24 | 145 | 6.810 mq |
| Totale | | 74.630 mq |

Il sottoscritto tecnico, alla luce delle considerazioni esposte nei precedenti capitoli, per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto di stima, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri valutativi: l'ubicazione, la consistenza superficiale, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella

eventuale vendita giudiziaria, con un valore commerciale inferiore rispetto ad una libera contrattazione di mercato.

Constata la superficie catastale, parametro di riferimento utilizzato nel procedimento di stima, ed alla luce delle superfici sopra determinate, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si può determinare il valore di stima degli immobili in trattazione.

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore €/mq. | Valore commerciale |
|------------------|------------------------|--------------|--------------------|
| Terreni boschivi | 74.630 mq. | 1,00 | € 74.630,00 |

Considerando che trattasi di beni valutati per i diritti indivisi della quota pari ad 1/2 della piena proprietà, per i quali è particolarmente difficoltosa l'alienazione dei beni, viene quindi applicata una riduzione di circa il 5% così da rendere in valore ribassato ad € 70.898,50

Valore commerciale per la quota indivisa pari ad 1/2 della P.P. in C.T. = € 35.500,00

4.0 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico nominato **Geom. Antonio Pettinaro**, ha redatto la presente Perizia di stima degli immobili siti nel Comune di Tossicia - Provincia di Teramo, valutando il patrimonio immobiliare per i diritti di 1/2 indivisi di proprietà del soggetto **XXXXXXXXXXXXXX**.

Il valore commerciale degli immobili suddivisi in N. 3 LOTTI, è stato come di seguito indicato:

Lotto N. 1: porzione di fabbricato per i diritti pari ad 1/2 della P.P. € **18.000,00**

Lotto N. 2: terreni di natura agricola per i diritti pari ad 1/2 della P.P. € **11.500,00**

Lotto N. 3: terreni di natura agricola per i diritti pari ad 1/2 della P.P. € **35.500,00**

Totale € 65.000,00

Il sottoscritto rassegna la presente relazione composta da 13 pagine compresa la presente oltre gli allegati, ad evasione dell'incarico ricevuto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Data: 20/06/2025

Il Tecnico nominato

Geom. Antonio Pettinaro

(apposta firma digitale)

Firmato digitalmente da

antonio pettinaro

CN = pettinaro

antonio

O = Collegio dei

Geometri di Teramo

C = IT

Allegati

- Visure catastali
- Planimetrie fogli di mappa catastali
- Documentazione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Atti di provenienza
- Estratto P.R.E. Comune di Tossicia
- Documentazione fotografica
- Nulla-Osta Regione Abruzzo
- Pratica sisma