TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Marcello Stampatori, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2016 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 7
Titolarità 7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 8
Confini 8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 11
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....12
Precisazioni....13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....13
Parti Comuni....13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....13
Servitù, censo, livello, usi civici....14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....14
Caratteristiche costruttive prevalenti....15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....15
Stato di occupazione....16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....17
Provenienze Ventennali....18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....20
Formalità pregiudizievoli....20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....23
Normativa urbanistica....23
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....24
Regolarità edilizia....24
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....24
Vincoli od oneri condominiali....25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....25
Stima / Formazione lotti....26
Riepilogo bando d'asta....29
Lotto Unico....29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....30
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano....31

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

INCARICO

All'udienza del 12.09.2016, il sottoscritto Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio, 15- 64021 - Giulianova (TE), email scm_studio@hotmail.it, PEC marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, Fax 085 8026175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.11.2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Capannone prefabbricato in cemento armato di 1 piano fuori terra adibito attualmente ad oleificio con superficie lorda commerciale di mq. 410,00 ca. ed area esterna scoperta di circa 1.180,00 metri quadrati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Appezzamento di terreno di natura agricola della superficie catastale di 16 are e 60 centiare (1.660 metri quadrati)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Appezzamento di terreno di natura agricola della superficie catastale di 68 are e 50 centiare (6.850 metri quadrati)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Appezzamento di terreno di natura agricola della superficie catastale di 13 are e 27 centiare (1.327 metri quadrati)

LOTTO UNICO

Il lotto unico in vendita è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - "Piena ed intera proprietà di capannone in cemento armato ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano su un'area tra coperto e scoperto pari a mq. 1.590,00. L'unità immobiliare si sviluppa su unico piano fuori terra e piccole porzioni soppalcate ed è destinato ad opificio produttivo; si compone di zona di produzione per mq. 310,68, locali di deposito per mq. 18,66, zona ufficio e servizi per mq. 51,61 ed area esterna per mq. 1.180,00. E' riportata al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 17, Part. 1096, Categoria D7 , Rendita Catastale € 2.632,00."

- **Bene N° 2** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 1660,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1095, Qualità Seminativo superficie are 16 e centiare 60."

- **Bene N° 3** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 6850,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 403, Qualità Seminativo arborato, superficie are 68 e centiare 50."

- **Bene N° 4** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 1327,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 402, Qualità Seminativo superficie are 13 e centiare 27."

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta dalla certificazione notarile ventennale attestante le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari, depositata in data 6 settembre 2016, risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta dalla certificazione notarile ventennale attestante le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari, depositata in data 6 settembre 2016, risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta dalla certificazione notarile ventennale attestante le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari, depositata in data 6 settembre 2016, risulta completa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta dalla certificazione notarile ventennale attestante le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari, depositata in data 6 settembre 2016, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di titolarità di:

- ****omissis********omissis****

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

- Diritti pari all'intera piena proprietà in testa a ****omissis****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di titolarità di:

- ****omissis****

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

- Diritti pari all'intera piena proprietà in testa a ****omissis****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di titolarità di:

- ****omissis****

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

- Diritti pari all'intera piena proprietà in testa a ****omissis****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di titolarità di:

- ****omissis****

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

- Diritti pari all'intera piena proprietà in testa a ****omissis****

CONFINI

L'intero compendio esecutato, in vendita quale lotto unico, confina in giro con con strade pubbliche a più lati, residua proprietà "****omissis****.", proprietà ****omissis**** ed aventi causa, proprietà ****omissis**** ed aventi causa, proprieta` ****omissis****/****omissis**** ed aventi causa, proprietà fratelli ed eredi ****omissis**** ed aventi causa, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	310,68 mq	325,13 mq	1,00	326,91 mq	4,30 m	T
Locale di deposito 1	8,40 mq	10,23 mq	1,00	10,23 mq	4,30 m	T
Locale di deposito oli	10,26 mq	12,04 mq	1,00	12,04 mq	4,30 m	T
Area magazzini, servizi igienici ed ufficio	51,61 mq	61,83 mq	1,00	61,83 mq	4,30 m	T
Area esterna	1180,00 mq	1180,00 mq	0,05	59,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**470,01 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**470,01 mq**		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1660,00 mq	1660,00 mq	1,00	1660,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**1660,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**1660,00 mq**	

Il bene non risulta comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6850,00 mq	6850,00 mq	1,00	6850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**6850,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**6850,00 mq**		

Il bene non risulta comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1327,00 mq	1327,00 mq	1,00	1327,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**1327,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**1327,00 mq**		

Il bene non risulta comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1985** al **21/11/2000**	****omissis****, per i diritti della piena proprietà	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 404 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 are e 50 centiare Reddito agrario € 11,75
Dal **21/11/2000** al **15/06/2001**	****omissis****, nudo proprietario per l'intero.	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 404 Qualità Seminativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 are e 50 centiare Reddito agrario € 11,75
Dal **15/06/2001** al **23/10/2008*****omissis*******	*****omissis*****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 404 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 are e 50 centiare Reddito agrario € 11,75
Dal **23/10/2008** al **08/03/2017**	*****omissis*****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1096 Categoria D7 Rendita € 2.632,00 Piano T

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1985** al **21/11/2000**	*****omissis*****, per i diritti della piena proprietà	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 404 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 are e 50 centiare Reddito agrario € 11,75
Dal **21/11/2000** al **15/06/2001**	*****omissis*****, nudo proprietario per l'intero.	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 404 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 are e 50 centiare Reddito agrario € 11,75
Dal **15/06/2001** al **23/10/2008**	*****omissis*****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 404 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 32 are e 50 centiare Reddito agrario € 11,75
Dal **23/10/2008** al **08/03/2017**	*****omissis*****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 1095 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) are 16 e centiare 60 Reddito agrario € 6,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1985** al **21/11/2000**	*****omissis*****, per i diritti della piena proprietà.	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 68 are e 50 centiare Reddito agrario € 23,00
Dal **21/11/2000** al **15/06/2001**	*****omissis*****, nudo proprietario per	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 403

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

	l'intero.	Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 68 are e 50 centiare Reddito agrario € 23,00
Dal **15/06/2001** al **08/03/2017**	****omissis****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 68 are e 50 centiare Reddito agrario € 23,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/06/1991** al **28/07/2005**	****omissis**** per i diritti della piena proprietà;	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 402 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 are e 27 centiare Reddito agrario € 3,77
Dal **28/07/2005** al **08/03/2017**	****omissis****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 402 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 are e 27 centiare Reddito agrario € 3,77

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1096			D7				2632	T	

Corrispondenza catastale

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Nell'atto di pignoramento la particella viene indicata come riportata al Catasto dei Terreni al foglio n. 17 p.lla 1096 del Comune di Civitella del Tronto e non già al Catasto dei Fabbricati come invece giustamente riportato nella certificazione notarile ventennale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde alla planimetria catastale esistente presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali. Si allega detta planimetria oltre a planimetria integrativa redatta dallo scrivente con l'indicazione delle difformità riscontrate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1095				Seminativo	2	are 16 e centiare 60	6	6	

Corrispondenza catastale

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e gli atti catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	403				Seminativo arborato	2	68 are e 50 centiare	19,46	23	

Corrispondenza catastale

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e gli atti catastali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

17	402				Seminativo	3	13 are e 27 centiare	3,43	3,77	

Corrispondenza catastale

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Esiste corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e gli atti catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione del bene contenuta nel pignoramento immobiliare tranne che per la seguente circostanza: nell'atto di pignoramento gli identificativi del bene n. 1 (opificio) vengono indicati come riportati al Catasto dei Terreni al foglio n. 17 p.lla 1096 del Comune di Civitella del Tronto e non gia` al Catasto dei Fabbricati come invece giustamente riportato nella certificazione notarile ventennale.

Si è proceduto alle verifiche richieste ai punti e), g), i), l) ed m) del verbale di giuramento dell'esperto non riscontrando particolari situazioni che necessitino menzione.

Si precisa infine che l'intero lotto unico viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Non esistono parti comuni nell'edificio che risulta costituito dall'unica unità immobiliare oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si specifica che sull'area non risultano costituiti diritti censo, livello ed usi civici; si specifica però che sulle originarie particelle 403 e 404 del compendio risultano trascritti n. 2 atti pubblici di "Costituzione di vincolo di destinazione (agricola del fondo ai sensi della L.R. n. 18 del 12.04.1983 e L.R. 70/95), il primo trascritto in Teramo il 03.08.2005 al n. 7535 di formalità ed il secondo in Teramo il 08.10.2008 al n. 10493 di formalità, entrambi a favore del Comune di Civitella del Tronto.

Risultano però delle servitù coattive di elettrodotto essendo l'intero compendio, di cui la particella in questione fa parte, attraversato da due diverse linee aeree di alta tensione elettrica (due tralicci metallici risultano ubicati entro il perimetro del lotto unico in vendita) e da una linea area di media tensione su pali in legno ubicata all'interno del lotto; il tutto diparte dalla vicina cabina verticale di trasformazione di proprietà dell'ENEL.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si specifica che sull'area non risultano costituiti diritti censo, livello ed usi civici; si specifica però che sulle originarie particelle 403 e 404 del compendio risultano trascritti n. 2 atti pubblici di "Costituzione di vincolo di destinazione (agricola del fondo ai sensi della L.R. n. 18 del 12.04.1983 e L.R. 70/95), il primo trascritto in Teramo il 03.08.2005 al n. 7535 di formalità ed il secondo in Teramo il 08.10.2008 al n. 10493 di formalità, entrambi a favore del Comune di Civitella del Tronto.

Risultano però delle servitù coattive di elettrodotto essendo l'intero compendio, di cui la particella in questione fa parte, attraversato da due diverse linee aeree di alta tensione elettrica (due tralicci metallici risultano ubicati entro il perimetro del lotto unico in vendita) e da una linea area di media tensione su pali in legno ubicata all'interno del lotto; il tutto diparte dalla vicina cabina verticale di trasformazione di proprietà dell'ENEL.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si specifica che sull'area non risultano costituiti diritti censo, livello ed usi civici; si specifica però che sulle originarie particelle 403 e 404 del compendio risultano trascritti n. 2 atti pubblici di "Costituzione di vincolo di destinazione (agricola del fondo ai sensi della L.R. n. 18 del 12.04.1983 e L.R. 70/95), il primo trascritto in Teramo il 03.08.2005 al n. 7535 di formalità ed il secondo in Teramo il 08.10.2008 al n. 10493 di formalità, entrambi a favore del Comune di Civitella del Tronto.

Risultano però delle servitù coattive di elettrodotto essendo l'intero compendio, di cui la particella in questione fa parte, attraversato da due diverse linee aeree di alta tensione elettrica (due tralicci metallici risultano ubicati entro il perimetro del lotto unico in vendita) e da una linea area di media tensione su pali in legno ubicata all'interno del lotto; il tutto diparte dalla vicina cabina verticale di trasformazione di proprietà dell'ENEL.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Si specifica che sull'area non risultano costituiti diritti censo, livello ed usi civici; si specifica però che sulle originarie particelle 403 e 404 del compendio risultano trascritti n. 2 atti pubblici di "Costituzione di vincolo di destinazione (agricola del fondo ai sensi della L.R. n. 18 del 12.04.1983 e L.R. 70/95), il primo trascritto in Teramo il 03.08.2005 al n. 7535 di formalità ed il secondo in Teramo il 08.10.2008 al n. 10493 di formalità, entrambi a favore del Comune di Civitella del Tronto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Risultano però delle servitù coattive di elettrodotto essendo l'intero compendio, di cui la particella in questione fa parte, attraversato da due diverse linee aeree di alta tensione elettrica (due tralicci metallici risultano ubicati entro il perimetro del lotto unico in vendita) e da una linea area di media tensione su pali in legno ubicata all'interno del lotto; il tutto diparte dalla vicina cabina verticale di trasformazione di proprietà dell'ENEL.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Il fabbricato oggetto di stima è sito in Comune di Civitella del Tronto, Località Contrada Collebigliano.

L'edificio insiste su un appezzamento di terreno della superficie di 1590,00 metri quadrati e si sviluppa in unico piano fuori terra con struttura portante in cemento armato gettato in opera e tamponatura in blocchi cementizi intonacati su entrambe le facce. Il solaio di copertura piana è realizzato con lastre in cemento armato precompresso del tipo Predalles.

Il piano terreno risulta composto da un più ampio reparto di lavorazione, due piccoli locali di deposito e la zona direzionale con magazzini, ufficio, locali igienico-sanitari, il tutto con altezza interna di mt. 4,30.

Su una parte della zona direzionale è stato creato un soppalco in legno al quale si accede da una scala a due rampe anch'essa in legno; su tale piano soppalcato sono state realizzate due stanze ed un piccolo corridoio. Il piano ammezzato così ottenuto e` stato eseguito successivamente all'ultimazione dell'immobile e non trova riscontri nei grafici allegati al titolo abilitativo ed inoltre non risulta riportato nelle planimetrie catastali, dunque da ritenersi illegittimo.

L'immobile ha mediocri finiture e si presenta in uno stato di manutenzione coerente con l'uso produttivo per il quale è destinato; esso ha pavimentazioni in piastrelle di gres ceramico per tutto il suo sviluppo. I servizi igienici presenti sono pavimentati in gres porcellanato dello stesso tipo della parte produttiva e rivestiti in ceramica bicottura. I vani del piano ammezzato sono in tavolame di legno grezzo.

Gli infissi di portoni esterni sono realizzati in pannelli sandwich con finitura in lamiera preverniciata e telaio di contorno in metallo; essi sono del tipo scorrevole. Il portoncino di accesso alla zona servizi è in metallo e cristallo. Le ampie finestrature del capannone sono realizzate in profilati di vetro a "C" del tipo U-Glass dotati apposite aperture per l'aerazione. La zona servizi, compreso il piano ammezzato, presenta infissi esterni in alluminio anodizzato e cristallo.

Gli infissi interni sono in parte in legno tamburato con finitura impiallacciata in colore bianco ed in parte in pvc.

Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati, per quanto attiene alla porzione degli uffici/servizi. Nella porzione produttiva del fabbricato, invece, l'impianto elettrico si sviluppa entro in canale zincate e tubazioni a vista per quel che attiene la distribuzione della forza motrice e l'impianto di illuminazione. Sono presenti ampi quadri di comando e sezionamento armadiati. La potenza elettrica fornita è pari a 50 Kw. Il tutto sembrerebbe rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile ed essere idoneo all'uso per il quale è destinato; l'impianto è dotato di certificazione di conformità agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

L'impianto idrico è sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. I sanitari dei bagni sono in porcellana bianca smaltata; le rubinetterie sono in ottone cromato; l'impianto è dotato di certificazione di conformità agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Non risulta presente l'impianto termico.

Tutti i locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera; le pareti esterne sono intonacate al grezzo con bocciardatura.

L'area esterna dell'edificio non risulta pavimentata ma è comunque idonea al traffico veicolare. In alcune porzioni perimetrali dell'edificio deputate al carico e scarico delle merci risultano realizzate pavimentazioni in massetto cementizio.

Per quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo, ad una attenta ma solo visiva analisi delle strutture in cemento armato, di quelle murarie e di finitura, non si sono appalesati danni o lesioni evidenti dipendenti dalla recente attività tellurica che ha interessato il territorio del centro Italia.

Dai riscontri effettuati durante il sopralluogo sono emerse situazioni di difformità che rendono l'unità immobiliare non conforme allo stato autorizzato.

Ci si riferisce in particolare ai locali ottenuti soppalcando la zona servizi/uffici con struttura in legno per una superficie di mq. 36,50 circa. Internamente all'edificio invece, in angolo sud-est, risulta realizzata un muratura di partizione in blocchi cementizi per la creazione di locali soppalcati con struttura in legno per una superficie di circa mq. 13,00. Esternamente è da rilevare la presenza di una tettoia posticcia metallica in angolo sud-ovest del manufatto eseguita senza titolo abilitativo; quest'ultima è realizzata con tralicci e travi in metallo e copertura in pannelli sandwich di lamiera e polistirene; la superficie totale in pianta risulta essere di circa mq. 91,00. Risulta inoltre realizzato in difformità dal progetto approvato un vano di finestra sul prospetto nord-ovest in corrispondenza dei locali soppalcati anch'essi eseguiti in difformità.

Per l'individuazione planimetrica delle illegittimità appena sopra descritte si rimanda alla planimetria allegata ed alle foto relative contenute nel dossier fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

L'immobile risulta occupato dalla Ditta *******omissis******* con macchinari di produzione, attrezzature, mobili ed arredi. L'impianto, destinato ad impianto di spremitura e trasformazione delle olive da olio, risulta attivo nei periodi di raccolta del prodotto agricolo e per quelli necessari alle lavorazioni susseguenti. E' dunque da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Il terreno fa parte del lotto unico in vendita e non è oggetto di contratto d'affitto o altro diritto reali di godimento a favore di terzi e non risulta coltivato, essendo ricompreso all'interno del compendio immobiliare e costituisce l'area esterna dell'opificio di cui al bene descritto con il numero 1. E' dunque da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Il terreno fa parte del lotto unico in vendita e non è oggetto di contratto d'affitto o altro diritto reali di godimento a favore di terzi e non risulta coltivato, essendo ricompreso all'interno del compendio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

immobiliare e costituisce l'area esterna dell'opificio di cui al bene descritto con il numero 1. E' dunque da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Il terreno fa parte del lotto unico in vendita e non è oggetto di contratto d'affitto o altro diritto reali di godimento a favore di terzi e non risulta coltivato, essendo ricompreso all'interno del compendio immobiliare e costituisce l'area esterna dell'opificio di cui al bene descritto con il numero 1. E' dunque da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/11/2000 al 15/06/2001</td><td rowspan="8">****omissis****</td><td colspan="4">Successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>21/11/2000</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>14/08/2002</td><td>12870</td><td>9102</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>20/03/2001</td><td>64</td><td>482</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/06/2001 al 08/03/2017</td><td rowspan="8">****omissis****</td><td colspan="4">Atto pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Carlo Campana</td><td>15/06/2001</td><td>19771</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>29/06/2001</td><td>7935</td><td>5396</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti oggetto di trascrizione sopra citati hanno per oggetto la originaria particella 404 che, a seguito di frazionamento operato con denuncia di variazione catastale prot. n. TE0213608 presentato all'UTE di Teramo in data 10/10/2008, a generato le particelle 1095 e 1096.

Antecedentemente il 21.11.2000, la proprietà era di pertinenza del Sig. *******omissis*****, nato a *******omissis*****il *******omissis******* fin da prima della data del 05/02/1985 alla quale si è potuti risalire.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/11/2000** al **15/06/2001**	*******omissis*******	**Successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/11/2000		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	14/08/2002	12870	9102
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Teramo	20/03/2001	64	482
Dal **15/06/2001** al **08/03/2017**	*******omissis*******	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carlo Campana	15/06/2001	19771	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	29/06/2001	7935	5396
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti oggetto di trascrizione sopra citati hanno per oggetto la originaria particella 404 che, a seguito di frazionamento operato con denuncia di variazione catastale prot. n. TE0213608 presentato all'UTE di Teramo in data 10/10/2008, ha generato le particelle 1095 e 1096.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Antecedentemente il 21.11.2000, la proprietà era di pertinenza del Sig. ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** fin da prima della data del 05/02/1985 alla quale si è potuti risalire.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/11/2000** al **15/06/2001**	****omissis****	**Successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/11/2000		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	14/08/2002	12870	9102
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Teramo	20/03/2001	64	482
Dal **15/06/2001** al **08/03/2017**	****omissis****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carlo Campana	15/06/2001	19771	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	29/06/2001	7935	5396
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Antecedentemente il 21.11.2000, la proprietà era di pertinenza del Sig. ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** fin da prima della data del 05/02/1985 alla quale si è potuti risalire.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/06/1991** al	****omissis****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

28/07/2005					
		Notaio Pietro Caserta di Ascoli Piceno	04/06/1991	66559	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	20/06/1991	7373	5077
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/2005** al **08/03/2017**	****omissis****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata (Te)	28/07/2005	214385	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	30/07/2005	12485	7406
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione agricola**
  Trascritto a Teramo il 03/08/2005
  Reg. gen. 12679 - Reg. part. 7535
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Civitella del Tronto
  Contro ****omissis****

- **Costituzione vincolo di destinazione agricola**
  Trascritto a Teramo il 08/10/2008
  Reg. gen. 17160 - Reg. part. 10493
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Civitella del Tronto
  Contro ****omissis****

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di Nuova Banca delle Marche S.p.A.
  Contro ****omissis****
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di ****omissis****
  Contro ****omissis****
  Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione agricola**
  Trascritto a Teramo il 03/08/2005
  Reg. gen. 12679 - Reg. part. 7535
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

A favore di Comune di Civitella del Tronto
Contro ****omissis****

- **Costituzione vincolo di destinazione agricola**
  Trascritto a Teramo il 08/10/2008
  Reg. gen. 17160 - Reg. part. 10493
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Civitella del Tronto
  Contro ****omissis****

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di ****omissis****
  Contro ****omissis****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di ****omissis****
  Contro ****omissis****
  Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo di destinazione agricola**
  Trascritto a Teramo il 03/08/2005
  Reg. gen. 12679 - Reg. part. 7535
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Civitella del Tronto
  Contro ****omissis****

- **Costituzione vincolo di destinazione agricola**
  Trascritto a Teramo il 08/10/2008
  Reg. gen. 17160 - Reg. part. 10493
  Quota: 1/1
  A favore di Comune di Civitella del Tronto
  Contro ****omissis****

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di ****omissis****
  Contro ****omissis****
  Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di ****omissis****
  Contro ****omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto. Per i dettagli e le prescrizioni previste per tale zona si rimanda alla scheda "Consultazione Destinazione Urbanistica" allegata al presente elaborato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto. Per i dettagli e le prescrizioni previste per tale zona si rimanda alla scheda "Consultazione Destinazione Urbanistica" allegata al presente elaborato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto. Per i dettagli e le prescrizioni previste per tale zona si rimanda alla scheda "Consultazione Destinazione Urbanistica" allegata al presente elaborato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto. Per i dettagli e le prescrizioni previste per tale zona si rimanda alla scheda "Consultazione Destinazione Urbanistica" allegata al presente elaborato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Civitella del Tronto (Te):

- Permesso di costruire n. 59 del 07/07/2005 prot. 7861/04 per la costruzione di un edificio da adibire ad oleificio;

- Permesso di costruire n. 50 del 13/10/2008 prot. 9603/08 di variante al precedente P.d.C. n. 59/05 per la costruzione di un edificio da adibire ad oleificio;

L'immobile è dotato di certificazione di agibilità prot. n. 11094/08 del 24/10/2008.

L'ultimazione dei lavori è stata regolarmente comunicata in data 20/10/2008.

Le opere in cemento armato relative all'edificio sono state regolarmente denunciate al Genio Civile di Teramo con attestazione di deposito prot. 165316 del 25/08/2006, identificativo pratica n. 1054/06.

Nella pratica edilizia risulta regolarmente depositata la certificazione di conformita` relativa agli impianti elettrici ed a quelli idrosanitari rilasciata dalle rispettive ditte esecutrici.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato rilevato e quello autorizzato con I citati titoli abilitativi in dipendenza delle difformità che di seguito si elencano:

a) una porzione della zona servizi, in angolo nord-est dell'opificio è stata soppalcata con una struttura in legno per la creazione, sul solaio così ottenuto, di due vani ed un piccolo disimpegno al quale si accede da una scala anch'essa realizzata in legno. La superficie della zona soppalcata realizzata è pari a circa 36,50 mq . La difformità può essere sanata con la rimozione dei manufatti realizzati ovvero agevolmente sistemata con la redazione e presentazione di una pratica edilizia di attività libera (C.I.L.A.) in sanatoria per esecuzione di opere interne.

b) in una porzione dell'opificio posta in angolo sud-est, risultano realizzate delle tramezzature in laterizio per la formazione di 2 locali ad uso di deposito con sovrastante solaio soppalcato in legno. La superficie di detti vani e della sovrastante zona soppalcata è pari a circa 13,00 mq. Tale circostanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

riscontrata è stata realizzata in difformità degli grafici allegati ai titoli abilitativi citati. La difformità può essere sanata con la rimozione dei manufatti realizzati ovvero agevolmente sistemata con la redazione e presentazione di una pratica edilizia di attività libera (C.I.L.A.) in sanatoria per esecuzione di opere interne.

c) difformità del prospetto esterno di nord-ovest (come chiamato nei grafici allegati al P.d.C.) per la presenza di un vano di finestra non previsto e realizzato in dipendenza della realizzazione delle difformità elencate al precedente paragrafo a). La difformità riscontrata può essere sanata con il ripristino della situazione autorizzata ovvero sistemata con la redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria prevista dal D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. per esecuzione di opere esterne di modifica dei prospetti esterni;

d) esternamente, lungo il prospetto di sud-est, è stata rilevata la presenza di una tettoia posticcia metallica in angolo del manufatto eseguita senza titolo abilitativo ed in difformità di quanto approvato con i titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione; la tettoia è realizzata con tralicci e travi in metallo e copertura in pannelli sandwich di lamiera e polistirene, mentre non si è potuta verificare la dimensione e tipologia delle fondazioni; la superficie totale in pianta risulta essere di circa mq. 91,00. La difformità può essere sanata con la rimozione del manufatto realizzato ovvero sistemata con la redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria prevista dal D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. per esecuzione di opere esterne, tenendo presente la necessità che la struttura della tettoia deve essere oggetto di pratica di deposito-sismico presso gli uffici competenti del Genio Civile di Teramo; pertanto, sulla idoneità statica di quanto realizzato e sulla possibilità di permanenza in loco, non avendone competenze e non essendo contemplato nell'incarico ricevuto, si ritiene di non poter esprimere giudizio.

Per l'individuazione planimetrica delle illegittimità appena sopra descritte si rimanda alla redatta planimetria allegata ed alle foto relative contenute nel dossier fotografico allegato.

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Oltre quanto sopra descritto in merito alla sanatoria delle situazione d'illegittimità riscontrate si specifica che, in presenza di eventuali difformità del bene trasferito rispetto a quanto assentito, **ove ne ricorressero i presupposti di legge**, l'aggiudicatario ha centoventi (120) giorni di tempo a far data dalla sottoscrizione decreto di trasferimento, per la presentazione al Comune di competenza, a proprie cure e spese, della domanda di sanatoria di eventuali abusi edilizi e del pagamento della relativa oblazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - "Piena ed intera proprietà di capannone in cemento armato ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano su un'area tra coperto e scoperto pari a mq. 1.590,00. L'unità immobiliare si sviluppa su unico piano fuori terra e piccole porzioni soppalcate ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

destinato ad opificio produttivo; si compone di zona di produzione per mq. 310,68, locali di deposito per mq. 18,66, zona ufficio e servizi per mq. 51,61 ed area esterna per mq. 1.180,00. E' riportata al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 17, Part. 1096, Categoria D7 , Rendita Catastale € 2.632,00."
Valore di mercato stimato del bene: € 249.105,30.

- **Bene N° 2** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 1660,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1095, Qualità Seminativo superficie are 16 e centiare 60."
  Valore di mercato stimato del bene: € 2.490,00.

- **Bene N° 3** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 6850,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 403, Qualità Seminativo arborato, superficie are 68 e centiare 50."
  Valore di mercato stimato del bene: € 10.275,00.

- **Bene N° 4** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 1327,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 402, Qualità Seminativo superficie are 13 e centiare 27." Valore di mercato stimato del bene: € 1.990,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano	470,01 mq	580,00 €/mq	€ 272.605,80	100,00	€ 272.605,80
Bene N° 2 - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano	1660,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.490,00	100,00	€ 2.490,00
Bene N° 3 - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano	6850,00 mq	1,50 €/mq	€ 10.275,00	100,00	€ 10.275,00
Bene N° 4 - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano	1327,00 mq	1,50 €/mq	€ 1.990,50	100,00	€ 1.990,50
				Valore di stima:	€ 287.361,30

Valore commerciale di stima del bene n. 1: € 272.605,80

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima bene n. 1: **€ 218.084,64**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Valore commerciale di stima dei beni n. 2, 3 e 4: € 14.755,50

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima beni n. 2, 3 e 4 : **€ 13.279,95**

Valore finale di stima dell'intero lotto unico in vendita : **€ 231.364,59**

Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene n. 1 in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale. Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente. In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le sue condizioni effettive ed attuali; si è inoltre tenuto conto che, pur essendo una classica struttura di capannone industriale, esso è deputato per uso e caratteristiche, ad essere annoverato quale laboratorio produttivo, con le sue dotazioni di uffici e servizi. Il valore dell'opificio in questione, dunque, può essere valutato in euro 580,00 il mq. di superficie commerciale. Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del **20%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Per la stima dei terreni agricoli si è seguito il metodo comparativo basato su parametri e valori notori scaturiti da una ricerca di mercato ed anche dalle ultime pubblicazioni edite dell'Ufficio del Territorio di Teramo "Valori Agricoli Medi della Provincia di Teramo", Regione Agraria n. 3 comprendente il territorio di Civitella del Tronto;si è opportunamente tenuto conto della specifica localizzazione, della sagoma e forma di ogni singola particella, della pendenza, dello sviluppo, della mancanza di coltura in corso e soprattutto del valore complementare dell'area in dipendenza della sua funzionalità con l'opificio principale. Pertanto nella fattispecie è applicabile un valore unitario pari ad € 1,50/mq. corrispondente ad € 15.000,00 per ettaro. I valori dei beni in procedura proposti per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, sono suscettibili di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del **10%** rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Al valore finale deprezzato dell'intero lotto unico in vendita, è necessario portare in detrazione tutti quei costi che graveranno sull'eventuale aggiudicatario che sono riassumibili nei presumibili costi tecnici, oneri concessori, adeguamenti e variazioni catastali di cui si dovrà far carico per l'espletamento delle pratiche edilizie di definizione delle difformità riscontrate sull'immobile così come descritte nell'apposito precedente capitolo, che pertanto restano a carico dell'aggiudicatario. Il costo presumibile di tutte le operazioni necessarie è oggi valutabile in € 8.000,00 rimanendo inteso che ogni eventuale somma in più è ampiamente coperta dal deprezzamento applicato al bene n. 1 e che dunque rimarrà a totale carico dell'aggiudicatario.
Sono inoltre da considerare anche i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale, che sono così riassumibili:
- annotazione per restrizione dei beni su n. 1 ipoteche volontarie a garanzia di mutuo (formalità n. 192/2008) - € 35,00 per tassa ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 0,00 imposta ipotecaria e dunque per un totale pari ad € 35,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

- annotazione per cancellazione del pignoramento immobiliare (formalità n. 6130/2016) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 40,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 299,00.
Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli, a carico dell'aggiudicatario, sono in definitiva pari ad € 334,00.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni sopra dettagliate da apportare al valore di stima finale del lotto unico in vendita, il valore a base d'asta proposto per la vendita a corpo e non a misura è pari ad € 223.030,50 e dunque **in cifra tonda € 223,000,00 (diconsi euro duecentoventitremila).**

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.

Giulianova, li 20/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Marcello Stampatori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - "Piena ed intera proprietà di capannone in cemento armato ubicato in Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano su un'area tra coperto e scoperto pari a mq. 1.590,00. L'unità immobiliare si sviluppa su unico piano fuori terra e piccole porzioni soppalcate ed è destinato ad opificio produttivo; si compone di zona di produzione per mq. 310,68, locali di deposito per mq. 18,66, zona ufficio e servizi per mq. 51,61 ed area esterna per mq. 1.180,00. E' riportata al N.C.E.U. del Comune di Civitella del Tronto al Foglio 17, Part. 1096, Categoria D7 , Rendita Catastale € 2.632,00."
  Destinazione urbanistica: La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto.

- **Bene N° 2** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato in Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 1660,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1095, Qualita` Seminativo superficie are 16 e centiare 60."
  Destinazione urbanistica: La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto.

- **Bene N° 3** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato in Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 6850,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 403, Qualità Seminativo arborato, superficie are 68 e centiare 50."
  Destinazione urbanistica: La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto.

- **Bene N° 4** - "Piena ed intera proprietà di terreno di natura agricola ubicato in Civitella del Tronto (TE) - Frazione Collebigliano della superficie catastale di mq. 1327,00, identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 402, Qualità Seminativo superficie are 13 e centiare 27."
  Destinazione urbanistica: La particella d'interesse ricade interamente nella Zona "E - Zona Agricola Normale" (Art. 33.1) del vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Civitella del Tronto.

  L'intero compendio in vendita quale lotto unico, confina in giro con con strade pubbliche a più lati, residua proprietà *****omissis*****, proprietà *****omissis***** ed aventi causa, proprietà *****omissis***** ed aventi causa, proprietà *****omissis***** / *****omissis***** ed aventi causa, proprietà fratelli ed eredi *****omissis***** ed aventi causa, salvo altri e/o variati.

Prezzo base d'asta: **€ 223.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****
  Capitale: € 300.000,00

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****
  Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE COLLEBIGLIANO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario agrario
  Iscritto a Teramo il 24/01/2008
  Reg. gen. 1483 - Reg. part. 192
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****
  Capitale: € 300.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 30/06/2016
  Reg. gen. 8942 - Reg. part. 6130
  Quota: 1/1
  A favore di *****omissis*****
  Contro *****omissis*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 – n. 2 Planimetrie - n° 1 Planimetria catastale e n. 1 estratto di mappa
- ✓ All. 2 - n. 1 Altri allegati – n. 1 planimetria redatta per evidenza illegittimità
- ✓ All. 3 - n. 3 Altri Allegati – n. 2 Permessi di costruire e n. 1 Certificato di agibilità
- ✓ All. 4 - N° 1 Altri allegati - Inquadramento territoriale - foto satellitare beni
- ✓ All. 5 - N° 3 Altri allegati – n. 1 Ispezioni ipotecarie e stampa n. 2 note di interesse (Aggiornamento al 19/04/2017)
- ✓ All. 6 - N° 3 Visure catastali – n. 1 visure storiche per p.lla 404 n. 2 visure per intestato al NCT e NCEU (Aggiornamento al 19/04/2017)
- ✓ All. 7 - N° 16 Foto - Documentazione fotografica viste interne ed esterne dei beni
- ✓ All. 8 – n. 1 Altri Allegati – n. 1 Estratto Norme Tecniche P.R.E. per zona agricola "E" normale e scheda destinazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STAMPATORI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 290ea2327b7c2d6cd3734b8469f5c286