

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barnabei Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 340/2016 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Lotto 1</b> .....	<b>6</b>
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali .....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima/Formazione lotti.....	10
<b>Lotto 2</b> .....	<b>12</b>
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	13
Dati Catastali .....	13
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima/Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 3</b> .....	<b>21</b>
Titolarità .....	21
Confini.....	21

Consistenza .....	22
Dati Catastali .....	22
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Stima/Formazione lotto.....	28
<b>Lotto 4</b> .....	<b>30</b>
Titolarità .....	30
Confini .....	31
Consistenza .....	31
Dati Catastali .....	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali .....	36
Stima/Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 5</b> .....	<b>39</b>
Titolarità .....	39
Confini .....	39
Consistenza .....	40
Dati Catastali .....	40
Parti Comuni.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	42

Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima/Formazione lotto.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1.....	45
Lotto 2.....	45
Lotto 3.....	456
Lotto 4.....	456
Lotto 5.....	457



## INCARICO

---

Nell' udienza del 25/11/2016, il sottoscritto Ing. Barnabei Domenico, con studio in Via Piane, 160 - 64046 - Montorio al Vomano (TE), email studiobarnabei@tin.it, PEC domenico.barnabei@ingte.it, Tel. 0861/598822, Fax 0861/598822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al Funzionario Giudiziario Dott.ssa Emiliana MANIERI presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Immobile ubicato in Martinsicuro (TE) alla Via Di Giesi, 15
- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano
- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano Via Forlingoni, 2
- Immobili costituiti da terreni ubicati in Civitella del Tronto (TE)

## DESCRIZIONE

---

- Immobile ubicato in Martinsicuro (TE) alla Via Di Giesi, 15 è costituito da un appartamento sito al piano primo ricompreso in una palazzina.
- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano è costituito da un fabbricato isolato che si sviluppa su quattro piani destinato in parte a residenza ed in parte a locale commerciale oltre la corte esterna;
- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano Via Forlingoni, 2 è costituito da una porzione di fabbricato che si sviluppa su due piani con destinazione residenza oltre all'area di pertinenza.
- Immobili costituiti da terreni ubicati in Civitella del Tronto (TE) di natura agricola la maggior parte non coltivati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dal seguenti bene:

- Immobile ubicato in Martinsicuro (TE) alla Via Di Giesi, 15



### TITOLARITÀ

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

•



•

•

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•

•

•



### CONFINI

Appartamento confina con vano scala comune, proprietà ,  
proprietà

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	59,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone	21,60 mq	23,20 mq	0,30	6,96 mq	2,70 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1706	5	1	A/2	2	4,5 vani	77 m <sup>2</sup>	278,89 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetrie catastali.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle scale e dall'area di pertinenza.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, ricompreso in un complesso immobiliare denominato I3 (Lottizzazione Franchi) costituito da due palazzine, si sviluppa nella palazzina I3A - "Condominio RUGGIERI", ubicato in Fr. Villa Rosa di Martinsicuro alla Via Di Giesi,15, in zona-semicentrale ad una distanza dal mare di circa 500 metri è costituito da:

#### Appartamento al piano primo

La palazzina che ricomprende l'appartamento si sviluppa su quattro piani, un piano seminterrato destinato a garage, un piano terra destinato ad attività commerciali/uffici, due piano destinati a residenziale oltre la copertura a terrazza; il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. Le facciate esterne si presentano tinteggiate, in generale, l'intero fabbricato si presenta con una discreta finitura esterna ed apparentemente in discreto stato di manutenzione si rilevano delle espulsioni del copriferro sui balconi in c.a.

L'ingresso alla della scala condominiale che disimpegna sei appartamenti, e sito al piano terra, l'appartamento ubicato al piano primo, è composto da un ingresso-soggiorno, una retro-cucina, due camere, un bagno ed ripostiglio con doccia; è presente un ampio balcone accessibile dalle camere e dal soggiorno che si affaccia sulla Via G. Di Vittorio. L'appartamento ha una esposizione su due lati nord-ovest si presenta in sufficiente stato di finitura ed in sufficiente stato di manutenzione, sono presenti delle lesioni diffuse passanti e non sui tramezzi e sulle tamponature. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici ed avvolgibili in plastica ed inferriate anti-intrusione, gli infissi interni sono in legno ed in parte vetrati, la pavimentazione interna è in gres ceramico. Nel bagno i sanitari sono costituiti da un lavabo, un bidet, un vaso ed una piccola vasca con rivestimento delle pareti parimenti è presente un ripostiglio con doccia. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce è funzionante ma non a norma; l'appartamento è dotato di impianto citofonico, idrico e fognario. L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma con elementi radianti in alluminio pre-verniciati.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare risulta occupato saltuariamente durante il periodo estivo dal BASCIANI Eugenio e famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2011		<b>Denuncia di successione in morte di BASCIANI Giovanni</b>			
		<b>Pubblicazione testamento</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	09/04/2012	238820	3
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Denuncia n.	Data	Volume
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	411	24/04/2012	9990/12
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/12/2012	16604	12064
		<b>Note</b>			
		<b>Accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Cancelleria di Teramo del 11/04/2014 Rep. n. 49/2014</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	09/05/2014	4941	3638		
Dal 27/11/1987		<b>In virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio a</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Teramo il 24.12.1987 Reg. Part. 8422 - Reg. Gen. 11672  
Pubblico Ufficiale : Notaio VINCENTI Ennio Rep. 51440 del 27.11.1987
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

### Iscrizione

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Teramo il 14.12.2010 Reg. Part. 5411 - Reg. Gen. 20494  
Pubblico Ufficiale : Notaio CIAMPINI Biagio 237720/56075 del 13.12.2010

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove sorge il fabbricato, dove è ricompreso l'immobile, urbanisticamente è individuata:

Piano Regolatore Esecutivo

Zone B5: Zona di Completamento - Norma: Art. 26 bis N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla documentazione fornita dal comune di Martinsicuro risulta che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 948 del 15/05/1981 Prat. 176/80
- Concessione Edilizia n. 948/A del 21/08/1986

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello catastale .

### **Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e CPI**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Da informazioni assunte relativamente agli oneri condominiali risultano quote condominiali non pagate relativamente alla gestione corrente per € 224,00 ed agli precedenti per € 1.632,71

## STIMA/FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, situazione urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 1 così costituito:

- Immobile ubicato in Martinsicuro (TE) alla Via Di Giesi, 15

L'immobile è costituito da un appartamento al piano primo e dalle parti condominiali, catastalmente è individuato:

Fg. 27 P.lla 1706 Sub. 5 Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero.

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente All'uopo, sono stati presi in considerazione altresì i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativamente a:

Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: TERAMO - Comune: MARTINSICURO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE VILLA ROSA: VIA FILZI, LUNGOMARE ITALIA, PIAZZA GIOVANNI XXIII, VIA TAORMINA, ZONA CASONE E ROTONDA S.S. 16

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo civile: min 870,00 €/mq max 1300,00 € (S/L - Superficie Lorda)

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e rapportata alla superficie netta convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------

L'unità immobiliare è costituito da un appartamento al piano primo in Via Dei Gesi, 15 a Martinsicuro	76,00 mq	1100,00 €/mq	€ 84.260,00	100,00	€ 84.260,00
Totale lotto:					€ 84.260,00

Il valore di stima finale, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, dell'assenza delle certificazioni, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è dato dal valore di stima deprezzato di una percentuale complessiva pari al 10% circa.

Valore di stima: € 84.260,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

**Valore finale di stima: € 75.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il Lotto 2 è formato dal seguenti bene:

- Compendio immobiliare ubicato in Fr. Ponzano nel Comune di Civitella del Tronto (TE) costituito da un immobile in parte residenziale ed in parte commerciale e relativa corte e da due appezzamenti di terreno.



## TITOLARITÀ

---

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- 



- 

- 

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

- 

- 



## CONFINI

---

- Fabbricato catastalmente distinto al Fg. 41 P.lla 126 Subb. 4-5

L'immobile, costituito da un fabbricato isolato confina con strada comunale, tramite distacco con ed altra proprietà

- Terreno catastalmente distinto al Fg. 41 P.lla 199

Il terreno confina con proprietà intestatari e sugli altri lati con proprietà fatto salvi altri aventi causa.

- Terreno catastalmente al Fg. 41 P.lla 151

Il terreno confina con proprietà con strada comunale e sugli altri lati con proprietà



## CONSISTENZA

---

- Immobile catastalmente distinto al Fg. 41 P.lla 126 Sub. 4



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	143,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	3,20-3,00 m	Terra/Primo
Balconi/Veranda	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	3,00 m	Primo
Cantina	99,50 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq		Seminterrato
Soffitta	83,50 mq	100,00 mq	0,15	15,00 mq	1,25-1,70 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,50 mq</b>		

- Immobile catastalmente distinto al Fg. 41 P.lla 126 Sub. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	36,00mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		

- Terreno catastalmente individuato al Fg. 41 P.lla 199 con una estensione di 110 mq

- Terreno catastalmente individuato al Fg. 41 P.lla 151 con una 'estensione di 420 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	126	4		C/1	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 48 m <sup>2</sup>	€ 427,01		
	41	126	5		A/2	2	9,5 vani	Totale: 227 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 222 m <sup>2</sup>	€ 613,29		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz.	Rendita	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	41	199			SEMINATIVO 2	01 10		€ 0,40	€ 0,40
1	41	151			SEMINATIVO 1	04 20		€ 1,84	€ 1,63

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetrie catastali.

## PARTI COMUNI

---

Relativamente a i beni immobili catastalmente individuati al Fg. 41 P.IIa 126 Subb. 4-5 le parti comuni sono costituite dalla corte esterna (bene comune non censibile) la stessa , è stata considerata sul valore finale del bene.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare ubicato, in Fr. Ponzano nel comune di Civitella del Tronto risulta costituito:

### ***Immobile individuato catastalmente al Fg. 41 P.IIa 126 Subb. 4/5***

Una unità residenziale ed i relativi accessori ed una unità commerciale è ricompreso in una palazzina isolata che si sviluppa su quattro piano oltre la copertura; è realizzata con struttura portante in parte in muratura ed in parte in c.a. con solai in parte in latero-cemento ed in parte in acciaio e laterizio/voltine e copertura a due falde per il corpo più alto ed a terrazza per il corpo più basso. Le facciate esterne si presentano non tinteggiate, in generale, l'intero fabbricato si presenta con una mediocre finitura esterna ed apparentemente in sufficiente stato di manutenzione.

#### *Unità residenziale*

L'unità residenziale si sviluppa su quattro piani al piano seminterrato accessibile dalla corte esterna sono presenti le cantine senza rifiniture; con ingresso al piano terra si sviluppa la zona giorno con l'ingresso, il soggiorno, cucina e retro-cucina; dall'ingresso si sviluppa la scala che porta al piano primo costituita dalla zona-notte con quattro camere ed un bagno ed alla soffitta.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici ed avvolgibili in plastica, gli infissi interni sono in legno , la pavimentazione interna è in parte in marmo ed in parte in gres ceramico, nel bagno i sanitari sono costituiti da un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca con rivestimento delle pareti. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce è funzionante ma non a norma; l'appartamento non è dotato di impianto citofonico è dotato di impianto idrico e fognario. L'impianto termico è costituito da caldaia e radiatori in ghisa.

I locali cantina al piano seminterrato e la soffitta al piano sottotetto si presentano senza rifiniture.

#### *Unità Commerciale*

L' unità commerciale si sviluppa al piano terra ed un tempo era adibita a negozio alimentari oggi a deposito a servizio dell'unità residenziale; l'accesso è garantito da due ampie aperture al piano terra ed internamente dal retro-cucina a servizio dell'unità residenziale. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri dotati di saracinesche metalliche la pavimentazione ed in gres-ceramico all'interno si denotano infiltrazioni di acqua dalla soprastante copertura a terrazzo e lesioni in corrispondenza di un architrave e della muratura.

#### *Corte Esterna*

La corte esterna, con una superficie di circa 300 mq, comune ad entrambi i subalterni è costituita da un appezzamento di terreno in parte pianeggiante ed in parte con una pronunciata acclività dove insistono ruderi in parte crollati ed in fase di crollo, si denota la presenza di amianto.

### ***Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.IIa 199***

Trattasi di terreno incolto non recintato è ubicato in adiacenza alla corte del fabbricato

### ***Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.IIa 151***

Trattasi di terreno con piante di ulivo ubicato ad circa 150 m dall'immobile.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta occupata dalla signora \_\_\_\_\_ mentre i terreni sono occupati/condotti dal \_\_\_\_\_

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### ***Immobile catastalmente distinto al Fg. 41 P.IIa 126 Subb. 4/5***

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2011		<b>Denuncia di successione in morte di BASCIANI Giovanni</b>			
		<b>Pubblicazione testamento</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	09/04/2012	238820	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	411	24/04/2012	9990/12
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/12/2012	16604	12064
		<b>Accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Cancelleria di Teramo del 11/04/2014 Rep. n. 496/2014</b>			
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	09/05/2014	4941	3638		
Dal 27/11/1987		<b>In virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio</b>			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Terreni catastalmente distinti al Fg. 41 P.lle 151-199**

Periodo	Proprietà	Atti			

Dal 25/01/2011	<b>Denuncia di successione in morte di BASCIANI Giovanni</b>			
	<b>Pubblicazione testamento</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Biagio Ciampini	09/04/2012	238820	
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	411	24/04/2012	9990/12
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/12/2012	16604	12064
	<b>Note</b>			
	<b>Accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Cancelleria di Teramo del 11/04/2014 Rep. n. 49/2014</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	09/05/2014	4941	3638
Dal 27/11/1987	<b>In virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio</b>			
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## ***Immobile individuato catastalmente al Fg. 41 P.IIa 126 Subb. 4/5***

### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016
- **Accettazione tacita di eredità**  
Trascritta a Teramo il 04.01.2017 Reg. Part. 8 - Reg. Gen. 111  
Pubblico Ufficiale: Notaio CIAMPINNI Biagio Rep. 237720 del 13.12.2010

### **Iscrizione**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Teramo il 14.12.2010 Reg. Part. 5411 - Reg. Gen. 20494  
Pubblico Ufficiale : Notaio CIAMPINI Biagio 237720/56075 del 13.12.2010

## ***Terreni individuati catastalmente al Fg. 41 P.IIe 151-199***

### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### ***Immobile individuato catastalmente al Fg. 41 P.IIa 126 Subb. 4/5***

L'area dove sorge il fabbricato e la corte esterna, urbanisticamente è individuata:

Piano Regolatore Esecutivo

Zone Art. 28 b : Area residenziale di completamento

### ***Terreni individuati catastalmente al Fg. 41 P.IIe 151-199***

Piano Regolatore Esecutivo

Zone Art. 33.1: Zona agricola normale

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dalla documentazione fornita dal comune di Civitella del Tronto e dalle ricerche condotte risulta che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e trasformato/sistemato successivamente in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Condono Edilizio Prot. 2966 del 02.05.1986 n. 428 in corso di definizione
- Concessione Edilizia n. 273 del 04/11/1988 Prat. Edil. n. 150/88

Dalla documentazione fornita dal comune di Civitella del Tronto, nonché dalla pratica di condono in corso di definizione, non è stato possibile riscontrare la conformità dello stato di fatto a quello assentito

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello catastale.

#### ***Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e CPI***

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non ricorrono

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **STIMA/FORMAZIONE LOTTO**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, situazione urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 2 così costituito:

- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano costituito da una unità residenziale e relativi accessori che si sviluppa al piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto, catastalmente individuato al Fg. 41 P.lla 126 Sub. 5 Categoria A/2 con corte comune al sub 4 di 300 mq circa;
- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano costituito da una unità commerciale che si sviluppa al piano terra, piano primo e sottotetto, catastalmente individuato al Fg. 41 P.lla 126 Sub. 4 Categoria C/1 con corte comune al sub 5 di 300 mq circa;
- Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.lla 199 con una estensione pari a 110 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.lla 151 con una estensione pari a 420 mq

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero.

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente All'uopo, sono stati presi in considerazione altresì i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativamente a:

Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: CIVITELLA DEL TRONTO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI VILLA PASSO, FAVALE, PONZANO, BORRANO, GABBIANO, RIPE, S. ANDREA, ROCCHIE, COLLEBIGLIANO E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico: min 340,00 €/mq max 500,00 € (S/L - Superficie Lorda)

Destinazione Commerciale: min 520 €/mq max 790,00 € (S/L - Superficie Lorda)

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e rapportata alla superficie netta convenzionale.

Relativamente ai terreni vista la natura degli stessi e la scarsa consistenza è stato considerato un valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Unità Residenziale	230,50 mq	400,00 €/mq	€ 92.200,00	100,00	€ 92.200,00
Unità commerciale	45,00 mq	550,00 €/mq	€ 24.750,00	100,00	€ 24.750,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.lla 199	110,00 mq	Corpo	€ 250,00	100,00	€ 250,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.lla 151	420,00 mq	Corpo	€ 1000,00	100,00	€ 1000,00
Totale lotto:					€ 118.200,00

Il valore di stima finale, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, dell'assenza delle certificazioni, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è dato dal valore di stima deprezzato di una percentuale complessiva pari al 10% circa.

Valore di stima: € 118.200,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

**Valore finale di stima: € 106.380,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 3

Il lotto 3 è formato dai seguenti beni:

- Compendio immobiliare ubicato in Fr. Ponzano nel Comune di Civitella del Tronto (TE) costituito da un immobile residenziale e relativa corte e da tre appezzamenti di terreno.

## TITOLARITÀ

---

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- 

- 

- 

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

- 

- 



## CONFINI

---

- *Fabbricato catastalmente distinto al Fg. 50 P.IIa 329*

L'immobile, ricompreso in un fabbricato di maggiori dimensioni confina con strada comunale, ed altra proprietà degli intestatari, fatto salvi altri aventi causa.  
*mente distinto al Fg. 50 P.IIa 128*

Il terreno confina con altra proprietà intestatari, strada comunale denominata \_\_\_\_\_ e Strada Provinciale 8, fatto salvi altri aventi causa.

- *Terreno catastalmente al Fg. 50 P.IIa 115*

Il terreno confina con Strada Provinciale 8, altra proprietà degli intestatari e proprietà

\_\_\_\_\_ fatto salvi altri aventi causa.

- *Terreno catastalmente al Fg. 50 P.IIa 118*

Il terreno confina con Strada Provinciale 8, proprietà

## CONSISTENZA

---



- Immobile catastalmente distinto al Fg. 50 P.la 329

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	102,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,80 m	Primo
Locali accessori	106,00 mq	140,00 mq	0,20	28,00 mq	2,50-3,00-3,15 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,00 mq</b>		

- Terreno catastalmente individuato al Fg. 50 P.la 128 con una estensione di 2680 mq
  - Terreno catastalmente individuato al Fg. 50 P.la 115 con una 'estensione di 40 mq
  - Terreno catastalmente individuato al Fg. 50 P.la 118 con una 'estensione di 17720 mq
- I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	329			A/3	3	6,5 vani	Totale: 189 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 1666 m <sup>2</sup>	€ 245,06		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz.	Rendita	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	50	128			SEM ARB 3	26 80		€ 7,61	€ 9,00
1	50	115			SEMINATIVO 2	40		€ 0,14	€ 0,14
1	50	118		AA	ULIVETO U	03 07		€ 1,11	€ 1,11
				AB	SEMIN ARBOR 2	1 74 13		€ 71,94	€ 67,45

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetrie catastali tranne per il tramezzo del bagno che risulta leggermente traslato.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare ubicato, in Fr. Ponzano nel comune di Civitella del Tronto risulta costituito:  
**Immobilie individuate catastalmente al Fg. 50 P.IIIa 329**

L'unità residenziale ed i relativi accessori ed è ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza, l'unità residenziale si sviluppa su due piani oltre al piano sottotetto e la copertura; è realizzata con struttura portante in muratura con solai in parte in latero-cemento ed in parte in acciaio e laterizio/voltine e copertura a due falde. Le facciate esterne si presentano tinteggiate in parte, in generale, l'intero fabbricato si presenta con una mediocre finitura esterna ed apparentemente in mediocre stato di manutenzione. L'unità residenziale si sviluppa su due piani al piano terra sono presenti le cantine/fondaco/garage senza rifiniture; al piano prima vi si accede tramite la scala esterna, al pianerottolo è presente il portoncino di ingresso ed il corridoio che, disimpegna la cucina e retro-cucina, il soggiorno, due camere, un bagno ed un ripostiglio; il sottotetto benchè dotato di aperture esterne risulta inaccessibile

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termico, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione interna è in parte in gres ceramico ed in parte in cemento, nel bagno i sanitari sono costituiti da un lavabo, un bidet, un vaso ed una vasca con rivestimento delle pareti. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce è funzionante ma non a norma; l'appartamento non è dotato di impianto citofonico è dotato di impianto idrico e fognario con fossa biologica a svuotamento. L'impianto termico è costituito da un termo-camino e radiatori in ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno a gas posto nel sottoscala. I locali cantina/garage/fondaco al piano terra si presentano senza finiture.

Benchè l'unità immobiliare presenta un quadro fessurativo diffuso costituito da lesioni passanti e non sui tramezzi/murature, distacco della pavimentazione al primo impalcato e sfondellamento dell'intradosso del solaio al primo impalcato la stessa, a seguito del sopralluogo della Squadra FAST (squadra della Protezione Civile deputata alla verifica dell'agibilità a seguito degli eventi sismici iniziati il 24.08.2016) del 10.12.201 risulta agibile.

L'accessibilità all'immobile avviene attraverso una strada vicinale/comunale in misto non legato e completamente dissestata.

L'area esclusiva scoperta con una superficie di circa 700 mq in parte scoscesa ed in parte pianeggiante è in stato di abbandono la stessa, è stata considerata sul valore finale del bene.

### **Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.IIIa 128**

Trattasi di terreno destinato ad orto non recintato è ubicato in adiacenza alla corte del fabbricato

### **Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.IIIa 115**

Trattasi di un frustolo di terreno, incolto, bordo Strada Provinciale 8 50 a 150 m dall'immobile.

### **Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.IIIa 118**

Trattasi di un terreno, incolto, adiacente la Strada Provinciale 8 50 a 150 m dall'immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta in locazione al giusto contratto di locazione del 14.12.2015 registrato all'Agenzia delle Entrate il 27.01.2016 - Ufficio TAS Serie 3T Numero 202. I terreni sono occupati/condotti dal

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2011		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Pubblicazione testamento</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	09/04/2012	238820	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	411	24/04/2012	9990/12
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/12/2012	16604	12064
		<b>Note</b>			
<b>Accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Cancelleria di Teramo del 11/04/2014 Rep. n. 49/2014</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	09/05/2014	4941	3638		
Dal 27/11/1987		<b>Atti</b>			
		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	692	11/08/2010	9990/10
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/09/2011	13872	9009		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Immobile individuato catastalmente al Fg. 50 P.IIa 329***

#### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 20.09.2011 Reg. Part. 9009 - Reg. Gen. 13872  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 692/9990 del 11.08.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Esattoriale  
Iscritta a Teramo il 10.01.2016 Reg. Part. 62 - Reg. Gen. 426  
Pubblico Ufficiale : SO.GE.T. SpA Rep. 2/2006 del 03/01/2006
- **Ipoteca legale** derivante da iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. Art. 16 D.Lgs 46/99  
Iscritta a Teramo il 18.05.2007 Reg. Part. 1921 - Reg. Gen. 9318  
Pubblico Ufficiale : PRAGMA RISCOSSIONE SpA Rep. 989/2007 del 17/05/2007

### ***Terreni individuati catastalmente al Fg. 50 P.IIe 118-128***

#### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 20.09.2011 Reg. Part. 9009 - Reg. Gen. 13872  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 692/9990 del 11.08.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Esattoriale  
Iscritta a Teramo il 10.01.2016 Reg. Part. 62 - Reg. Gen. 426  
Pubblico Ufficiale : SO.GE.T. SpA Rep. 2/2006 del 03/01/2006

### ***Terreni individuati catastalmente al Fg. 50 P.lle 115***

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 20.09.2011 Reg. Part. 9009 - Reg. Gen. 13872  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 692/9990 del 11.08.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale : Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### ***Immobile individuato catastalmente al Fg. 50 P.lla 329***

L'area dove sorge il fabbricato, dove è ricompreso l'immobile, urbanisticamente è individuata:

Piano Regolatore Esecutivo

Zone Art. 33.1: Zona agricola normale

#### ***Terreni individuati catastalmente al Fg. 50 P.lle 115-118***

Piano Regolatore Esecutivo

Zone Art. 33.1: Zona agricola normale 100%

PAIFP: P.A.I - Fenomeni gravitativi

Zona 2:P2 Fenomeni gravitativi (Frane) - Pericolosità elevata 100%

RPAI: P.A.I. - Classi di rischio

Zona 1: R1 100%

#### ***Terreno individuato catastalmente al Fg. 50 P.lla 128***

Piano Regolatore Esecutivo

Zone Art. 33.1: Zona agricola normale 100%

PAIFP: P.A.I - Fenomeni gravitativi

Zona 2:P2 Fenomeni gravitativi (Frane) - Pericolosità elevata 14,9%

RPAI: P.A.I. - Classi di rischio

Zona 1: R1 14,9%

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dalla documentazione fornita dal comune di Civitella del Tronto e dalle ricerche condotte risulta che il fabbricato è stato realizzato precedentemente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e trasformato/sistemato successivamente in virtù del seguente titolo abilitativo:

- Licenza di costruzione del 06.02.1974

Dalla documentazione fornita dal comune di Civitella del Tronto, non è stato possibile riscontrare la conformità dello stato di fatto a quello assentito

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello catastale .

***Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e CPI***

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non ricorrono



## STIMA/FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, situazione urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 3 così costituito:

- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano costituito da una unità residenziale e relativi accessori che si sviluppa al piano terra, piano primo e sottotetto, catastalmente individuato al Fg. 50 P.lla 329 Categoria A/3;
- Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 115 con una estensione pari a 2680 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 118 con una estensione pari a 40 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 128 con una estensione pari a 17720 mq

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero.

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente All'uopo, sono stati presi in considerazione altresì i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativamente a:

Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: CIVITELLA DEL TRONTO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI VILLA PASSO, FAVALE, PONZANO, BORRANO, GABBIANO, RIPE, S. ANDREA, ROCCHIE, COLLEBIGLIANO E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico: min 340,00 €/mq max 500,00 € (S/L - Superficie Lorda)

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e rapportata alla superficie netta convenzionale.

Relativamente ai terreni vista la natura degli stessi e la scarsa consistenza è stato considerato un valore a corpo e/o il valore di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Unità Residenziale	168,00 mq	300,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00	€ 50.400,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 115	40,00 mq	Corpo	€ 250,00	100,00	€ 250,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 118	17.720,00 mq	1,00 €/mq	€ 17.720,00	100,00	€ 17.720,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 128	2680,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.020,00	100,00	€ 4.020,00
Totale lotto:					€ 72.390,00

Il valore di stima finale, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, dell'assenza delle certificazioni, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è dato dal valore di stima deprezzato di una percentuale complessiva pari al 10% circa.

Valore di stima: € 72.390,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

**Valore finale di stima: € 65.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

---

Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

- Terreni ubicati in Fr. Ponzano che di seguito si riepilogano

Immobile	Identificativo Catastale
Terreno	Fg. 51 P.IIa 103
Terreno	Fg. 51 P.IIa 104
Terreno	Fg. 51 P.IIa 109
Terreno	Fg. 51 P.IIa 111
Terreno	Fg. 51 P.IIa 130
Terreno	Fg. 51 P.IIa 277
Terreno	Fg. 51 P.IIa 297
Terreno	Fg. 51 P.IIa 489
Terreno	Fg. 51 P.IIa 491



## TITOLARITÀ

---

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- 

- 

- 



Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

- 

- 



## CONFINI

---

I confini dei singoli appezzamenti di seguito si riportano:

Immobile	Identificativo Catastale	Confini
Terreno	Fg. 51 P.IIa 103	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 104	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 109	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 111	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 130	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 277	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 297	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 489	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 491	

## CONSISTENZA

---

Immobile	Identificativo Catastale	Consistenza
Terreno	Fg. 51 P.IIa 103	10.080 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 104	3660 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 109	1930 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 111	4740 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 130	12550 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 277	790 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 297	2450 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 489	730 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 491	451 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz.	Rendita	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	51	103			SEMINATIVO 3	1 00 80		€ 26,03	€ 28,63
2	51	104			SEMINATIVO 3	36 60		€ 9,45	€ 10,40
3	51	109			PASCOLO 1	19 30		€ 0,90	€ 0,50
4	51	111			PASCOLO 1	47 40		€2,20	€ 1,22
5	51	130		AA	ULIVETO U	06 62		€ 2,39	€ 2,39
				AB	SEMIN ARBOR 1	1 18 88		€ 58,33	€ 49,12
6	51	277			SEMINATIVO 3	07 90		€ 2,04	€2,24
7	51	297			SEMIN ARBOR 2	24 50		€10,12	€9,49
8	51	489			SEMIN ARBOR 3	07 30		€ 2,07	€2,45
9	51	491			SEMIN ARBOR 1	04 51		€2,21	€ 1,86

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetrie catastali.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni non ricorrono

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile	Identificativo Catastale	Caratteristiche
Terreno	Fg. 51 P.IIa 103	Incolto non recintato – Ricade in parte in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 104	Incolto non recintato – Ricade in parte in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 109	Incolto non recintato – Ricade in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 111	Incolto non recintato – Ricade in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 130	Incolto non recintato – Ricade in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 277	Incolto non recintato – Ricade in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 297	Incolto non recintato – Ricade in parte in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 489	Incolto non recintato – Ricade in parte in Zona Rossa
Terreno	Fg. 51 P.IIa 491	Incolto non recintato – Ricade in Zona Rossa



Il Comune di Civitella del Tronto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 05.07.2017 ha proceduto a prendere atto della perimetrazione della frana nella frazione di Ponzano con indicazione della Zona Rossa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono occupati/condotti dal sig.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2011		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Pubblicazione testamento</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	09/04/2012	238820	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	411	24/04/2012	9990/12
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/12/2012	16604	12064
		<b>Note</b> <b>Accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Cancelleria di Teramo del 11/04/2014 Rep. n. 49/2014</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	09/05/2014	4941	3638		
Dal 27/11/1987		<b>Atti</b>			
		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	692	11/08/2010	9990/10
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/09/2011	13872	9009		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Terreni individuati catastalmente al Fg. 51 P.lle 103-297*

#### Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 20.09.2011 Reg. Part. 9009 - Reg. Gen. 13872  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 692/9990 del 11.08.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

### *Terreni individuati catastalmente al Fg. 51 P.lle 104-109-111-130-277*

#### Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 20.09.2011 Reg. Part. 9009 - Reg. Gen. 13872  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 692/9990 del 11.08.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

#### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Esattoriale  
Iscritta a Teramo il 10.01.2016 Reg. Part. 62 - Reg. Gen. 426  
Pubblico Ufficiale : SO.GE.T. SpA Rep. 2/2006 del 03/01/2006

## Terreni individuati catastalmente al Fg. 51 P.IIe 489-491

- **Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016



## NORMATIVA URBANISTICA

I terreni hanno le seguenti destinazioni urbanistiche

Immobile	Identificativo Catastale	Ricade	Strumento	Zona
Terreno	Fg. 51 P.IIa 103	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		99,90%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		99,90%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
Terreno	Fg. 51 P.IIa 104	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		81,30%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		81,30%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
			FRPs	Pericolosità da scarpata - Orlo di frana
		SSPs	Pericolosità da scarpata - Scarpate strutturali	
Terreno	Fg. 51 P.IIa 109	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		89,70%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		89,70%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
			SSPs	Pericolosità da scarpata - Scarpate strutturali
Terreno	Fg. 51 P.IIa 111	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		58,90%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		58,90%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
Terreno	Fg. 51 P.IIa 130	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		100%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		84,30%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
		15,70%	RPAI	3- R3 - Rischio elevato
Terreno	Fg. 51 P.IIa 277	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		0,50%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		0,50%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
			SSPs	Pericolosità da scarpata - Scarpate strutturali
Terreno	Fg. 51 P.IIa 297	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		100%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		100%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
Terreno	Fg. 51 P.IIa 489	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		23,60%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		23,60%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
			SSPs	Pericolosità da scarpata - Scarpate strutturali
Terreno	Fg. 51 P.IIa 491	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		100%	PAIFP	2- P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		100%	RPAI	3- R3 - Rischio elevato



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non ricorre

## Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e CPI

Non ricorrono



Non ricorrono



## STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, situazione urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 4 così costituito:

- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 103 con una estensione pari a 10.080 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 104 con una estensione pari a 3.660 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 109 con una estensione pari a 1.930 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 111 con una estensione pari a 4.740 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 130 con una estensione pari a 12.550 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 277 con una estensione pari a 790 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 297 con una estensione pari a 2.450 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 489 con una estensione pari a 730 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 491 con una estensione pari a 451 mq

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e rapportata alla superficie

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 103	10.080 mq	0,50 €/mq	€5.040,00	100,00	€5.040,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 104	3660 mq	0,50 €/mq	€ 1.830,00	100,00	€ 1.830,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 109	1930 mq	0,50 €/mq	€ 965,00	100,00	€ 965,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 111	4740 mq	0,50 €/mq	€2.370,00	100,00	€2.370,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 130	12550 mq	0,50 €/mq	€6.275,00	100,00	€6.275,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 277	790 mq	0,50 €/mq	€ 395,00	100,00	€ 395,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 297	2450 mq	0,50 €/mq	€ 1225,00	100,00	€ 1225,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 489	730 mq	0,50 €/mq	€ 365,00	100,00	€ 365,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 491	451 mq	0,50 €/mq	€ 225,50	100,00	€ 225,50
Totale lotto:					€ 18.690,50

Il valore di stima finale, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, dell'assenza delle certificazioni, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è dato dal valore di stima deprezzato di una percentuale complessiva pari al 10% circa.

Valore di stima: € 18.690,50

Deprezzamento del 10,00 % circa

**Valore finale di stima: € 16.800,00**



## LOTTO 5

---

Il lotto 5 è formato dal seguenti bene:

- Terreni ubicati in Fr. Palazzese che di seguito si riepilogano

Immobile	Identificativo Catastale
Terreno	Fg. 43 P.IIa 204
Terreno	Fg. 43 P.IIa 205



## TITOLARITÀ

---

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- 

- 

- 



Il compendio immobiliare viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

- 

- 

## CONFINI

---

I confini dei singoli appezzamenti di seguito si riportano:

Immobile	Identificativo Catastale	Confini
Terreno	Fg. 43 P.IIa 204	
Terreno	Fg. 43 P.IIa 205	



## CONSISTENZA

Immobile	Identificativo Catastale	Consistenza
Terreno	Fg. 51 P.IIa 204	400 mq
Terreno	Fg. 51 P.IIa 205	3770 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi					Dati di classamento				
N.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz.	Rendita	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	43	204			BOSCO MISTO U	04 00		€ 0,23	€ 0,12
2	43	205			SEMINATIVO 2	37 70		€ 13,63	€ 13,63

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetrie catastali.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni non ricorrono

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile	Identificativo Catastale	Caratteristiche
Terreno	Fg. 43 P.IIa 204	Incolto non recintato
Terreno	Fg. 42 P.IIa 205	Incolto non recintato

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono occupati/condotti dal sig.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2011		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Pubblicazione testamento</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	09/04/2012	238820	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	411	24/04/2012	9990/12
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	06/12/2012	16604	12064
		<b>Note</b>			
<b>Accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Cancelleria di Teramo del 11/04/2014 Rep. n. 49/2014</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	09/05/2014	4941	3638		
Dal 27/11/1987		<b>Atti</b>			
		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Denuncia n.</b>	<b>Data</b>	<b>Volume</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	692	11/08/2010	9990/10
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/09/2011	13872	9009		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Terreni individuati catastalmente al Fg. 43 P.IIa 204-205**

#### **Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 20.09.2011 Reg. Part. 9009 - Reg. Gen. 13872  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 692/9990 del 11.08.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 04.01.2012 Reg. Part. 157 - Reg. Gen. 194  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 4084/9990 del 09.12.2010
- **Certificato di denunciata successione**  
Trascritto a Teramo il 06.12.2012 Reg. Part. 12064 - Reg. Gen. 16604  
Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Rep. 411/9990 del 24.04.2012
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 11.10.2016 Reg. Part. 8798 - Reg. Gen. 12982  
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 3863 del 20.09.2016

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Esattoriale  
Iscritta a Teramo il 10.01.2016 Reg. Part. 62 - Reg. Gen. 426  
Pubblico Ufficiale : SO.GE.T. SpA Rep. 2/2006 del 03/01/2006

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I terreni hanno le seguenti destinazioni urbanistiche

Immobile	Identificativo Catastale	Superficie	Strumento	Zona
Terreno	Fg. 43 P.IIa 204	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
Terreno	Fg. 43 P.IIa 205	100%	PRG	Art. 33.1 - Zona Agricola Normale
		20,30%	PAIFP	2 - P2 - Fenomeni gravitativi (Frane) Pericolosità elevata
		20,30%	RPAI	1- R1 - Rischio moderato
			SSPs	Pericolosità da scarpata - Scarpate strutturali

Inoltre entrambe le particelle sono soggette a vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 art. 142 comma 1 lettera C), relativamente all'interesse paesaggistico

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non ricorre

#### ***Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e CPI***

Non ricorrono

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non ricorrono

## STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, situazione urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 4 così costituito:

- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 204 con una estensione pari a 400 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 205 con una estensione pari a 3.770 mq

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e rapportata alla superficie netta convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Terreno individuato catastalmente Fg. 43 P.lla 204	400 mq	1,00 €/mq	€ 400,00	100,00	€ 400,00
Terreno individuato catastalmente Fg. 43 P.lla 205	3770 mq	1,00 €/mq	€ 3.770,00	100,00	€ 3.770,00
				Totale lotto:	€ 4.170,00

Il valore di stima finale, in considerazione, della mancanza di garanzia per vizi, dell'assenza delle certificazioni, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è dato dal valore di stima deprezzato di una percentuale complessiva pari al 10% circa.

Valore di stima: € 4.170,00

Deprezzamento del 10,00 % circa

**Valore finale di stima: € 3.700,00**

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

Montorio al Vomano, li 23.10.2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barnabei Domenico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ Altri allegati - B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ✓ Altri allegati - D. VISURE IPOTECARIE EX CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ Altri allegati - E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 1 così costituito:

- Immobile ubicato in Martinsicuro (TE) alla Via Di Giesi, 15

L'immobile è costituito da un appartamento al piano primo e dalle parti condominiali, catastalmente è individuato:

Fg. 27 P.lla 1706 Sub. 5 Categoria A2

L'area dove sorge il fabbricato, dove è ricompreso l'immobile, urbanisticamente è individuata dal PRG - Zona di Completamento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero

**Valore Finale di stima € 75.800,00**

### LOTTO 2

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 2 così costituito:

- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano costituito da una unità residenziale e relativi accessori che si sviluppa al piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto, catastalmente individuato al Fg. 41 P.lla 126 Sub. 5 Categoria A/2 e corte comune con il Sub. 4 di circa 300 mq;
- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano costituito da una unità commerciale che si sviluppa al piano terra, piano primo e sottotetto, catastalmente individuato al Fg. 41 P.lla 126 Sub. 4 Categoria C/1 e corte comune con il Sub. 5 di circa 300 mq;
- Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.lla 199 estensione pari a 110 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 41 P.lla 151 estensione pari a 420 mq

L'area dove sorge il fabbricato e la corte esterna, urbanisticamente è individuata dal PRG - Area residenziale di completamento.

I terreni sono individuati dal PRG - Zona agricola normale

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero.

**Valore Finale di stima € 106.380,00**

---

## LOTTO 3

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 3 così costituito:

- Immobile ubicato in Civitella del Tronto (TE) in Fr. Ponzano costituito da una unità residenziale e relativi accessori che si sviluppa al piano terra, piano primo e sottotetto, catastalmente individuato al Fg. 50 P.lla 329 Categoria A/3 ed area di pertinenza di circa 700 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 115 con una estensione pari a 2680 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 118 con una estensione pari a 40 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 50 P.lla 128 con una estensione pari a 17720 mq

L'area dove sorge il fabbricato, urbanisticamente è individuata dal PRG Zona agricola normale mentre i terreni

I terreni sono individuati dal PRG - Zona agricola normale e ricadono in tutto o parte in Zone PAIFP, RPAI.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero.

**Valore finale di stima: € 65.000,00**

## LOTTO 4

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 4 costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Civitella del Tronto in Fr. Ponzano:

- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 103 con una estensione pari a 10.080 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 104 con una estensione pari a 3.660 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 109 con una estensione pari a 1.930 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 111 con una estensione pari a 4.740 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 130 con una estensione pari a 12.550 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 277 con una estensione pari a 790 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 297 con una estensione pari a 2.450 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 489 con una estensione pari a 730 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 491 con una estensione pari a 451 mq

I terreni sopra descritti ricadono secondo le previsioni di PRG tutti in Zona Agricola, parimenti in parte ricadono in Zone PAIFP, RPAI, FRPs e SSPs. Parimenti detti terreni in parte ricadono in Zona Rossa giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 05.07.2017 con cui il Comune di Civitella del Tronto ha proceduto a prendere atto della perimetrazione della frana nella frazione di Ponzano

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero

**Valore finale di stima: € 16.800,00**



## LOTTO 5

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 5 costituito dai seguenti appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Civitella del Tronto in Fr. Ponzano:

- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 204 con una estensione pari a 400 mq
- Terreno individuato catastalmente Fg. 51 P.lla 205 con una estensione pari a 3.770 mq

I terreni sono individuati dal PRG - Zona agricola normale e ricadono in tutto o parte in Zone PAIFP, RPAI, SSPs.

Inoltre entrambe le particelle sono soggette a vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 art. 142 comma 1 lettera C), relativamente all'interesse paesaggistico

Il compendio immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (2/3) e per il diritto di Nuda Proprietà (1/3) e per l'usufrutto (1/1) e quindi per l'intero

- **Valore finale di stima: € 3.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it