TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.

promossa da

********omissis************
*Codice fiscale: *****omissis***********
********omissis***********
********omissis***********

contro

********omissis***********
*Codice fiscale: *****omissis***********
********omissis***********
********omissis***********
********omissis***********

********omissis***********
*Codice fiscale: *****omissis***********
********omissis***********
********omissis***********)
********omissis***********

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

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti 72, piano S1-3-4 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Giacomo Matteotti 99 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 6
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 6
Lotto 1 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 8
Consistenza 8
Dati Catastali 9
Precisazioni 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 11
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 13
Completezza documentazione ex art. 567 13
Titolarità 13
Confini 14
Consistenza 14
Dati Catastali 14
Precisazioni 15
Stato conservativo 15
Parti Comuni 15
Servitù, censo, livello, usi civici 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 16
Formalità pregiudizievoli 16

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

Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali 17
Lotto 3 17
Completezza documentazione ex art. 567 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 18
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 18
Titolarità 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 18
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 19
Confini 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 20
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 20
Consistenza 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 20
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 21
Cronistoria Dati Catastali 22
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 22
Dati Catastali 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 22
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 23
Precisazioni 24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 24
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 24
Stato conservativo 24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 24
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 24
Parti Comuni 24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 24
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 25
Servitù, censo, livello, usi civici 25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 25
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 25

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

Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 25
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 25
Stato di occupazione 27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 27
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 27
Formalità pregiudizievoli 28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 28
Normativa urbanistica 29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 29
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 29
Regolarità edilizia 29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 29
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 29
Vincoli od oneri condominiali 30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 30
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 . 31
Stima / Formazione lotti 31
Lotto 1 31
Lotto 2 32
Lotto 3 33

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

INCARICO

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta 2A - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, Fax 085 89 91 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti 72, piano S1-3-4 (Coord. Geografiche: 42.822531 / 13.719048)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Giacomo Matteotti 99 (Coord. Geografiche: 42.823660/13.718731)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 (Coord. Geografiche: 42.786688/13.7242260)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61 (Coord. Geografiche: 42.786688/13.724260)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO MATTEOTTI 72, PIANO S1-3-4

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare, al piano terzo, adibito ad appartamento e fondaco al piano seminterrato oltre ad un piano quarto sottotetto, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato [redacted], di cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato, per complessivi n. 7 abitazioni, n. 3 negozi, n. 6 garage e n. 2 magazzini.
L'appartamento avente accesso dalla scalinata condominiale è composto da: soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere da letto e tre balconi a livello.
All'interno del locale soggiorno/pranzo, insiste una scalinata a vista in acciaio e legno per il collegamento del piano quarto soffitta/sottotetto che a sua volta consta di un locale di disimpegno e scalinata, una camera da letto, bagno locale di sgombero, ripostiglio e locale sottotetto.
Il piano quarto/sottotetto è raggiungibile altresì anche dalla scalinata condominiale ed ascensore, con ingresso indipendente dall'appartamento del piano terzo. Il compendio immobiliare è contraddistinto con l'interno 5 l'appartamento al piano terzo e interno 7 l'immobile soffitta/sottotetto al piano quarto. Mentre il locale fondaco al piano seminterrato è contraddistinto con fondaco 1.
L'immobile è situato Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Teramo), Corso Matteotti al civico 72, in zona centrale della cittadina di Sant'Egidio, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO GIACOMO MATTEOTTI 99

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/3 su unità immobiliare, al piano secondo, adibito ad appartamento, di un fabbricato di maggiore consistenza di tre piani fuori terra, oltre un piano cantinato ed un piano sottotetto, per complessivi n. 2 abitazioni, n. 1 negozio, n. 1 soffitta/lavatoio, n. 1 fondaco e n. 2 magazzini. L'appartamento avente accesso dalla scalinata comune è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, bagno, disimpegno, n. 2 camere da letto, w.c. con relativo antibagno. L'immobile è situato Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Teramo), Corso Matteotti al civico 99, in zona centrale della cittadina di Sant'Egidio, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Il bene oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su terreno, in adiacenza ai fabbricati di cui al bene n. 4 del lotto 3 insiste un appezzamento di terreno, individuato al foglio 24 particelle 220, 221, 225, 226, 228, 229, 230, 233 e 434, del Comune di Civitella del Tronto, frazione Favale Via Tavolaccio. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di mq. 19.421, uno sviluppo regolare ed una giacitura in pendenza. Il terreno, privo di recinzione, attualmente coltivato in parte a seminativo arborato, parte avente destinazione vigneto e parte ad uliveto con essenze arboree costituite da circa 220 ulivi maturi e destinazione urbanistica quasi interamente agricola.
Il bene è situato nel Comune di Civitella del Tronto (Teramo) frazione Favale, Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico, ubicata nel lato opposto della Via Tavolaccio, antistante la Chiesa di Santa Chiara.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare, consistente in fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano secondo/sottotetto, per complessivi quattro livelli, nella presente consulenza viene individuato come immobile "B". Annessi al fabbricato descritto in precedenza, insistono due manufatti, di cui uno ubicato a nord del fabbricato principale, costituito dal solo piano terra, avente destinazione di garage e fondaco, nella presente consulenza viene individuato come immobile "A" ed un ulteriore manufatto ubicato a sud del fabbricato principale, costituito dal solo piano terra, avente destinazione di portico e fondaci, nella presente consulenza viene individuato come immobile "C". Il tutto edificato su un'area di terreno della superficie catastale di mq. 2550. Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Civitella del Tronto, frazione Favale, Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico ubicata nel lato opposto alla strada comunale antistante la chiesa di Santa Chiara.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti 72, piano S1-3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco del 5 maggio 2025.
Nel certificato sono riportati:
- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.
È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.

TITOLARITÀ

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
- *****omissis******** (Proprietà 1/2)

L'unità immobiliare destinata ad abitazione (fg. 14 p.lla 244 sub 8) è pervenuta ai Sig.ri *****omissis****, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena

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

proprietà e *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn. *****omissis********, dalla *****omissis********.

L'unità immobiliare destinata a soffitta/sottotetto (fg. 14 p.lla 244 sub 10) è pervenuta ai Sig.ri *****omissis***, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn. *****omissis********, da *****omissis********.

CONFINI

L'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano terzo (fg. 14 p.lla 244 sub 8) risulta confinante con: in parte con l'unità immobiliare di proprietà dei Sigg. **********omissis********** ed in parte con vano scala condominiale; Corso Matteotti ad est, Sigg. *****omissis******** tramite distacco a sud salvo altri e/o variati.
L'unità immobiliare adibita a soffitta al piano quarto/sottotetto (fg. 14 p.lla 244 sub 10) risulta confinante con in parte con l'unità immobiliare di proprietà dei *****omissis******** e *****omissis********** ed in parte con vano scala condominiale; *****omissis******** ad est, *****omissis******** e *****omissis******** tramite distacco a sud salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco al piano seminterrato	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,25 m	Seminterrato
Abitazione al piano terzo	93,00 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,70 m	Terzo
Balconi scoperti	32,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	Terzo
Soffitta/Sottotetto	61,00 mq	74,00 mq	0,40	29,60 mq	0,00 m	Quarto
			Totale superficie convenzionale:	**148,55 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**148,55 mq**		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.
Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.
È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.
Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.
La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.
Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:
- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle

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

tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.
La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	244	8		A2	2	7,0	127,00 mq	542,28 €	S1-3	
	14	244	10		C2	3	73,00	64,00 mq	139,49 €	4	

Corrispondenza catastale
Le unità immobiliari oggetto di valutazione intestano a:
- *****omissis********, nata *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà;
- *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.
Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.
Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto per effetto, della ristrutturazione effettuata di cui all'ultimo titolo edilizio e la fusione dell'appartamento con il piano sottotetto, tramite realizzazione della scala interna.
Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate. Si segnala che occorre riproporre variazione catastale che tenga conto di tali trasformazioni.

PRECISAZIONI

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili, risulta, nel suo complesso buono, in quanto ristrutturato sia l'appartamento che il piano quarto soffitta/sottotetto, sia per la ristrutturazione delle facciate eseguita nell'anno 2006.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

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

PARTI COMUNI

Come per legge.
L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "[redacted]".
Si faccia riferimento al regolamento di condominio indicato nell'atto a rogito notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgilis in data 01/04/1983 rep. 1808/864 registrato a Teramo in data 18/04/1983 al n. 1109.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili di cui alla presente relazione tecnica verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono situate al piano terzo l'appartamento, al piano seminterrato il fondaco e al piano quarto/sottotetto il locale soffitta/sottotetto, di un fabbricato di maggiore consistenza, di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato e quarto piano (quinto livello) sottotetto, adibito principalmente a civile abitazione, ha una giacitura a forma di "L", con il piano terra a destinazione commerciale. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio con interposti solai di interpiano in latero cemento, la copertura è a falde del tipo a padiglione in c.a. con abbaini su tutti i lati.
L'area esterna condominiale è pavimentata per la maggior parte con pavimentazione in cemento industriale e rampa d'accesso al piano seminterrato anch'esso in cemento. Il vano scala è provvisto di ascensore garantendo l'accesso a tutti i piani del fabbricato compreso il seminterrato (accesso ubicato nel pianerottolo intermedio tra il piano terra e il piano seminterrato) e il piano sottotetto, risulta pavimentato in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno. L'unità immobiliare (appartamento) è composta da: soggiorno/pranzo, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno e tre balconi a livello. All'interno del soggiorno/pranzo, insiste, una scalinata a vista a due rampe realizzata in acciaio con pedate in legno, che consente l'accesso al piano quarto/sottotetto, il quale si compone di: camera da letto, bagno, locale di sgombero e un vasto ambiente centrale destinato zona relax che comprende anche la scalinata protetta da balaustra in alluminio e vetro. La pavimentazione di tutte le stanze è in parquet compreso il piano soffitta/sottotetto, mentre la cucina è pavimentata in travertino formato cm. 30*30, la pavimentazione del bagno al piano terzo è in monocottura formato cm. 20*20 e rivestimento formato cm. 10*10, la pavimentazione ed il rivestimento del bagno al piano quarto soffitta/sottotetto è in monocottura con tessere formato cm. 3*3, i balconi sono pavimentati con gres e perimetrato da parapetto in cemento armato sormontato da corrimano in ferro. Il locale bagno al piano terzo è dotato di sanitari non sospesi: bidet, w.c., lavandino e doccia, mentre il locale bagno al piano quarto soffitta/sottotetto è dotato di sanitari sospesi: w.c., lavandino e doccia. Il riscaldamento è del tipo autonomo e suddiviso per piano alimentato a gas metano con due caldaie murali, ubicate nel balcone per l'appartamento al piano terzo e nel locale ripostiglio per i locali al piano soffitta/sottotetto e relativi radiatori interni a colonna in ghisa, per entrambi i piani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono tutti in legno laccate a battente, mentre quelli esterni del tipo in legno con relativi avvolgibili in pvc con cassonetti interni; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione, l'impianto idrotermico di vecchia cognizione. L'unità immobiliare destinata a fondaco è dotata di pavimentazione in massetto in calcestruzzo, porta a battente in lamiera zincata.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dal Sig.ri *****omissis***** e *****omissis***** (esecutati), i quali risultano ivi residenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 05/06/2017
  Reg. gen. 9696857 - Reg. part. 932
  Quota: 1/1
  Importo: € 270.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della Banca Popolare di Bari - società Cooperativa per azioni
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 18/03/2024
  Reg. gen. 4549 - Reg. part. 442
  Importo: € 20.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore di *****omissis********.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 02/08/2024
  Reg. gen. 13401 - Reg. part. 1457
  Quota: 1/1
  Importo: € 286.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 17/04/2025
  Reg. gen. 6748 - Reg. part. 5087
  Quota: 1/1
  Contro *****omissis********
  Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Sant'Egidio Alla Vibrata (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade, nel vigente P.R.E. in zona B1.1 art. 49 n.t.a. -tessuto compatto-;

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato di cui l'appartamento al terzo piano, i locali soffitta al piano quarto/sottotetto e il locale fondaco al piano seminterrato ne fa parte sono stati rilasciati dal Comune di Sant'Egidio Alla Vibrata (Teramo) i seguenti titoli edilizi:
- in data 30.05.1977 Licenza Edilizia n. 1644 avente per oggetto "costruzione fabbricato a 4 piani oltre seminterrato e tetto" a nome di *****omissis********. e *****omissis********.
- in data 05.02.1981 Concessione Edilizia n. 0195 avente per oggetto "Ampliamento piano interrato fabbricato autorizzato in data 30.05.1977 n. 1644" a nome di *****omissis********.;
- in data 15.04.1986 Autorizzazione "Variante alla c.e. 1644 del 30.05.1977 e c.e. 0165 del 5.2.1981" a nome di *****omissis********.;
- in data 09.12.1988 Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità P.E. 0195;
- in data 13.04.2005 Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 5534 avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione appartamento" a nome di *****omissis********;
- in data 31.05.2005 prot. 8524 richiesta P.d.C. per recupero abitativo sottotetto, a nome di *****omissis********. La pratica edilizia non è stata portata a termine;
- in data 04.08.2006 Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12506 avente per oggetto "Esecuzione lavori di ristrutturazione, mediante risanamento conservativo fabbricato condominiale" a nome di tutti i condomini facenti parte del Condominio Vibrata Due.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio, rappresentato dalla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5534 del 13.04.2005 avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione appartamento" a nome di *****omissis**********, per la realizzazione di un box di copertura della caldaia realizzata sul balcone del piano terzo, cambio di destinazione d'uso del piano quarto/sottotetto da soffitta ad abitazione e lievi modifiche alla tramezzatura interna sia del piano terzo (appartamento) che al piano quarto/sottotetto (soffitta).
Dette difformità dovranno e protranno essere sanate, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita pratica edilizia o al contrario ripristinare lo stato assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 06/10/2025, come da comunicazione a mezzo e-mail dell'Amministratore del Condominio [redacted]", sono stati accertati le seguenti morosità:
- € 1.070,41 residuo gestione 24/25 (periodo 01.05.2024/30.04.205);
- € 1.176,02 preventivo gestione 2025/2026 (periodo 01.05.2025/30.04.2026).
Si rimanda, per maggiori dettagli, alla documentazione allegata.
L'immobile è soggetto a regolamento di condominio indicato nell'atto a rogito notaio Dott.ssa *****omissis**** in data *****omissis***** rep. *****omissis****** registrato a Teramo in data *****omissis*** al n. **omissis***.

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Giacomo Matteotti 99

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco del 5 maggio 2025.
Nel certificato sono riportati:
- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.

TITOLARITÀ

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  Nata a *****omissis********

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
L'unità immobiliare destinata ad abitazione (fg. 14 p.lla 327 sub 4) è pervenuto ai Sig.ri *****omissis******, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, regime patrimoniale in separazione dei beni, alla Sig.ra *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà e alla *****omissis******** di *****omissis********. con sede in *****omissis******** via *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, rappresentata dalla stessa *****omissis******** nella qualità di procuratrice speciale della *****omissis******** in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data *****omissis******** ai nn. *****omissis********, da *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********.
L'unità immobiliare destinata ad abitazione era pervenuta al *****omissis**** nato a *****omissis***** il ***omissis**** codice fiscale *****omissis**** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in virtù di compravendita a rogito notaio Dott. *****omissis***** in data *****omissis***** rep. *****omissis***** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ***omissis**** ai nn.

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

11823/8556 di formalità, da *****omissis****** con sede in *****omissis***** codice fiscale ***omissis***.

CONFINI

L'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano secondo (fg. 14 p.lla 327 sub 4) risulta confinante con: l'unità immobiliare di proprietà della *****omissis******** tramite distacco a nord; Comune di Sant'Egidio alla Vibrata e *****omissis******** tramite distacco ad est; in parte *****omissis********, tramite distacco, ed in parte con vano scala comune a sud; Corso Matteotti ad Ovest, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al piano secondo	152,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	2,84 m	SECONDO
Balcone scoperto	76,00 mq	83,00 mq	0,25	20,75 mq	0,00 m	SECONDO
			Totale superficie convenzionale:	199,75 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	199,75 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.
Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.
È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.
Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.
La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.
Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:
- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.
La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	327	4		A2	2	7,5	189 mq	581,01 €	2	

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

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intesta a: *****omissis********, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà e *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà e *****omissis******** codice fiscale *****omissis******** per diritti pari ad 1/3 della piena proprietà

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

PRECISAZIONI

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel suo complesso sufficiente data anche la non recente realizzazione, all'interno dello stesso, sulle pareti perimetrali e in qualche caso anche sulle tramezzature, si evidenziano segni di ammaloramenti sul solaio derivante da fenomeni di condensa.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Si faccia riferimento, per quanto possibile, anche all'elaborato planimetrico catastale allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili di cui alla presente relazione tecnica verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata al piano secondo, di un fabbricato di maggiore consistenza, di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto) oltre al piano seminterrato, adibito principalmente a civile abitazione, ha una giacitura a forma rettangolare, con parte del piano terra a destinazione commerciale. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio con interposti solai di interpiano in latero cemento, la copertura è a falde del tipo a padiglione in c.a. con abbaini su tutti i lati. L'area esterna comune è sistemata a verde, mentre la rampa d'accesso al piano seminterrato è in cemento. Il vano scala è sprovvisto di ascensore, risulta pavimentato in

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

granito e ringhiera in alluminio. L'unità immobiliare (appartamento) è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, disimpegno, bagno, antibagno e w.c. e n. 3 camere da letto, disimpegno e tre balconi a livello su tutti i lati. L'appartamento consente l'affaccio su tutti i punti cardinali. La pavimentazione dei locali: cucina, disimpegno, soggiorno, antibagno, w.c. è in monocottura di dimensioni cm. 20*25; la pavimentazione della zona notte è pavimentato in monocottura cm. 20*30, rivestimento del locale w.c. in monocottura cm. 20*25; pavimentazione bagno e relativo rivestimento in monocottura cm. 20*20; i balconi sono pavimentati con gres cm. 15*8 e perimetrato da parapetto in cemento armato. Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato. Il locale bagno è dotato di sanitari non sospesi: bidet, w.c., lavabo e vasca, mentre il locale w.c. è dotato di sanitari non sospesi: w.c., lavandino lavapanni, bidet e doccia; l'antibagno è dotato del solo lavandino. Il riscaldamento è del tipo autonomo, alimentato a gas metano con caldaia murale e i relativi radiatori interni a colonna in ghisa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono tutti in legno tamburate a battente, mentre quelli esterni del tipo in alluminio con relativi avvolgibili in pvc con cassonetti interni; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione, l'impianto idrotermico di vecchia cognizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono utilizzati da soggetto estraneo alla procedura e non comproprietario, senza contratto di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 18/03/2024
  Reg. gen. 4549 - Reg. part. 442
  Quota: 1/3
  Importo: € 20.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore di *****omissis********
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 02/08/2024
  Reg. gen. 13401 - Reg. part. 1457
  Quota: 1/3
  Importo: € 286.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 17/04/2025
  Reg. gen. 6748 - Reg. part. 5087
  Quota: 1/3

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

Contro *****omissis********
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Sant'Egidio Alla Vibrata (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade in:
- PRE vigente per il 100% in zona B1.2 art. 50 n.t.a. -insediamenti a tipologia mista-.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato di cui l'appartamento al secondo piano di cui ne fa parte sono stati rilasciati dal Comune di Sant'Egidio Alla Vibrata (Teramo) i seguenti titoli edilizi:
- in data 25.10.1973 Licenza Edilizia n. 1199 avente per oggetto "costruzione nuovo fabbricato" a nome di *****omissis********

- in data 12.04.1977 istanza di rinnovo della Licenza Edilizia n. 1199 del 25.10.1973;
- in data 29.05.1979 Autorizzazione prot. n. 5374 avente per oggetto "Autorizzazione per costruzione abbaini" a nome della *****omissis********;
- in data 18.10.1979 Autorizzazione prot. n. 3915 avente per oggetto "Variante in corso d'opera per variazione divisori" a nome della *****omissis********;
- in data 20.06.1984 Autorizzazione di Abitabilità P.E. 1199;
- in data 28.03.2011 Permesso Di Costruire n. 16/2011 avente per oggetto "Permesso di Costruire in sanatoria per interventi realizzati in assenza di permesso ....." a nome di *****omissis********;
- in data 06.04.2009 Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. n. 4616 avente per oggetto "opere realizzate in assenza di titolo edilizio sull'unità adibita ad abitazione posta al piano secondo" a nome di *****omissis********.

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità tra quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio, rappresentato dalla Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 4616 avente per oggetto "opere realizzate in assenza di titolo edilizio sull'unità adibita ad abitazione posta al piano secondo" a nome di *****omissis********, tranne il rialzo della quota della pavimentazione di cm. 20 della zona vasca del locale bagno. Detta difformità dovranno e protranno essere sanate, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita pratica edilizia o al contrario ripristinare lo stato assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco del 5 maggio 2025.
Nel certificato sono riportati:
- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

E' stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivo, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.
N.B. Nella relazione notarile è stato inserito la provenienza degli immobili l'atto di divisione a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini in data 27/12/1991 rep. 74168 trascritto a Teramo in data 27/01/1992 ai nn° 2135/1971 e non il successivo atto di donazione a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini in data 27/12/1991 rep. 74169 trascritto a Teramo in data 27/01/1992 ai nn° 2133/1969.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco del 5 maggio 2025.
Nel certificato sono riportati:
- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.
N.B. Nella relazione notarile è stato inserito la provenienza degli immobili l'atto di divisione a rogito notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** e non il successivo atto di donazione a rogito notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn° 2133/1969.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
- *****omissis******** (Proprietà 1/2)

Il compendio immobiliare, facente parte del presente lotto, terreni e fabbricati, sono pervenuti ai Sig.ri *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in forza dei seguenti atti: atto di divisione rogato dal notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn° *****omissis********, DA: *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti diversi sulle singole partite catastali; *****omissis******** nato a *****omissis******** per diritti diversi sulle singole partite catastali; *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti diversi sulle singole partite catastali. A: *****omissis******** nata a *****omissis******** il 08/04/1909 per diritti di usufrutto diversi sulle singole partite catastali; *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti dell'intero tra piena proprietà e nuda proprietà.
Successivo atto di donazione rogato dal notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn° *****omissis********, DA: *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti dell'intero tra piena proprietà e nuda proprietà; A: *****omissis********, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 dell'intero tra piena proprietà e nuda proprietà.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
- *****omissis******** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********
  *****omissis********

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)

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

- *****omissis******** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Il compendio immobiliare è di proprietà dei *****omissis********, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in forza dei seguenti atti: atto di divisione rogato dal notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn° *****omissis********, DA: *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti diversi sulle singole partite catastali; *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti diversi sulle singole partite catastali; *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti diversi sulle singole partite catastali. A: *****omissis******** nata a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti di usufrutto diversi sulle singole partite catastali; *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti dell'intero tra piena proprietà e nuda proprietà. Successivo atto di donazione rogato dal notaio Dott. *****omissis******** in data *****omissis******** rep. *****omissis******** trascritto a Teramo in data *****omissis******** ai nn° *****omissis********, DA: *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** per diritti dell'intero tra piena proprietà e nuda proprietà; A: *****omissis********, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 dell'intero tra piena proprietà e nuda proprietà.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

I terreni risultano confinanti con: in parte con proprietà *****omissis******** e in parte con proprietà Sig. *****omissis******** a nord; con Via Tavolaccio ad ovest; in parte con Sigg. *****omissis********, in parte con proprietà *****omissis******** e in parte con proprietà *****omissis******** a sud; in parte con *****omissis******** e in parte con *****omissis********, *****omissis********, tramite fosso ad est, salvo altri e/o variati.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Il compendio immobiliare risulta confinante con: Via Tavolaccio ad ovest, con appezzamento di terreno della stessa proprietà a nord ed est, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno in zona B2, edificabile (superficie catastale)	532,00 mq	532,00 mq	1,00	532,00 mq	0,00 m	T
terreno in zona E1 uliveto	4500,00 mq	4500,00 mq	1,00	4500,00 mq	0,00 m	T

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

(superficie catastale)						
terreno in zona E1 seminativo e seminativo arborato (superficie catastale)	14389,00 mq	14389,00 mq	1,00	14389,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	19421,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	19421,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage al p.t. immobile "A"	28,00 mq	34,00 mq	0,40	13,60 mq	3,35 m	Piano Terra imm. "A"
Fondaco al piano terra immobile "A"	19,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,80 m	Piano Terra imm. "A"
Locale cantina e vano scala al piano seminterrato immobile "B"	36,00 mq	57,00 mq	0,10	5,70 mq	2,49 m	Piano Seminterrato
Parte di abitazione al piano terra immobile "B"	103,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,22 m	Piano Terra imm. "B"
Magazzino e locale tecnico al piano terra immobile "B"	35,00 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	3,60 m	Piano Terra imm. "B"
Parte di abitazione al piano primo immobile "B"	113,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,86 m	Piano Primo imm. "B"
Vano scala immobile "B"	15,00 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq	2,86 m	Piano Terra e Primo imm. B"
Terrazze al piano primo immobile "B"	39,00 mq	41,00 mq	0,15	6,15 mq	0,00 m	Piano Primo imm. "B"
Soffitta/Sottotetto al piano secondo immobile "B"	97,00 mq	117,00 mq	0,10	11,70 mq	2,20 m	Piano Secondo/Sottotetto
Terrazza al piano secondo/sottotetto immobile "B"	44,00 mq	46,00 mq	0,15	6,90 mq	0,00 m	Piano Secondo/Sottotetto imm. "B"
Portico al piano terra immobile "C"	31,00 mq	37,00 mq	0,10	3,70 mq	3,20 m	Piano Terra imm. "C"
Fondaci al piano terra immobile "C"	40,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	3,64 m	Piano Terra imm. "C"
			Totale superficie convenzionale:	348,05 mq		

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

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	348,05 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

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
24	220		AA		ULIVETO	U	00.07.68 mq	2,78 €	2,78 €	
24	220		AB		Seminativo arborato	02	00.17.32 mq	7,16 €	6,71 €	
24	221				ULIVETO	U	00.12.50 mq	4,52 €	4,52 €	
24	225		AA		Seminativo arborato	02	00.09.92 mq	4,1 €	3,84 €	
24	225		AB		ULIVETO	U	00.50.00 mq	18,08 €	18,08 €	
24	225		AC		Vigneto	01	00.10.00 mq	6,97 €	4,65 €	
24	226				Vigneto	01	00.24.40 mq	17,01 €	11,34 €	
24	228				Seminativo arborato	02	00.14.70 mq	6,07 €	5,69 €	
24	229				Seminativo	02	00.12.70 mq	4,59 €	4,59 €	
24	230				Seminativo	02	00.17.10 mq	6,18 €	6,18 €	
24	233				Seminativo	01	00.17.79 mq	7,81 €	6,89 €	
24	434				AREA RURALE		00.00.10 mq			

Corrispondenza catastale

Il bene oggetto di valutazione intesta a: [redacted]

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

[redacted] per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e [redacted], per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.
Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.
Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	222	4		C2	1	44	51 mq	63,63 €	T	
	24	222	5		C6	1	47	46 mq	53,4 €	T	
	24	222	6		A2	2	15	462 mq	968,36 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Le unità immobiliari oggetto di valutazione intestano a: *****omissis********, nata a *****omissis******** il *****omissis********, codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e *****omissis******** nato a *****omissis******** il *****omissis******** codice fiscale *****omissis********, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.
Non esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale, in quanto gli immobili riportati nel pignoramento, notificato in data 08/04/2025 rep. 1109, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/04/2025 ai nn. 6748/5087 di formalità (Immobile sito in Civitella del Tronto (TE) alla Zona Tavolacci n. 61, identificato al NCEU del già menzionato Comune al F. 24, p.lla 222, sub 3, Cat. A/2, cons. 15 vani), nonché nella Relazione notarile datata 5 maggio 2025 (Abitazione di tipo civile, consistenza vani 15, zona Tavolacci n. 61. In catasto di detto Comune al foglio 24 particella 222 subalterno 3) la relativa consistenza catastale è stata soppressa (fg. 24 p.lla 222 sub 3) generando le i subalterni: 4 di categoria C/2 di mq. 44; 5 di categoria C/6 di mq. 47 e sub 6 di categoria A/2 di 15 vani. Tale variazione catastale è stata presentata con metodologia docfa in data 31/10/2025 pratica TE0113605 in atti in data 03/11/2025 per divisione-ristrutturazione. Si specifica quindi che, la variazione catastale è avvenuta successivamente alla data del pignoramento e della relazione notarile.
Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, tranne la graficizzazione di un pilastro del portico fg. 24 p.lla 222 sub 4.

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere.
La presente relazione di stima, per ciò che riguarda i terreni, tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Il terreno risulta essere coltivato dagli attuali proprietari.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Lo stato di conservazione degli immobili, risulta, nel suo complesso buono, in quanto ristrutturato di recente sia l'immobile principale destinato ad abitazione (immobile "B") che l'immobile destinato a garage (immobile "A") anche se allo stato attuale la ristrutturazione non è stata completata internamente. Lo stesso dicasi per l'immobile destinato a portico e fondaci (immobile "C").
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale, pertanto non risultano individuate allo stato attuale parti comuni.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Come per legge. Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.
Si faccia riferimento, per quanto possibile, anche all'elaborato planimetrico catastale allegato.
Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Non sono stati rilevati usi civici.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Gli immobili di cui alla presente relazione tecnica verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Il bene oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su terreno, in adiacenza ai fabbricati di cui al bene n. 4 del lotto 3 insiste un appezzamento di terreno, individuato al foglio 24 particelle 220, 221, 225, 226, 228, 229, 230, 233 e 434, del Comune di Civitella del Tronto. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di mq. 19.421, uno sviluppo regolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, attualmente coltivato in parte a seminativo, parte avente destinazione e parte ad uliveto con essenze arboree costituite da circa 220 ulivi maturi. L'accesso ai terreni è consentito sia dall'immobile di cui al bene 4 del lotto 3 della presente relazione e sia dalla Strada Comunale.
Il bene è situato nel Comune di Civitella del Tronto (Teramo) frazione Tavolaccio, strada Comunale Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico ubicata nelle immediate vicinanze e sul lato opposto dell'ingresso dei terreni e sulla pubblica via.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione residenziale in Via Tavolaccio n. 61 della frazione Favale del Comune di Civitella del Tronto, costituito da tre corpi di fabbrica, ovvero: un corpo di fabbrica (denominato nella presente consulenza immobile "A"), a giacitura rettangolare, costituito dal solo piano terra e destinato a garage; un corpo di fabbrica (denominato nella presente consulenza immobile "B"), a giacitura pressoché rettangolare, costituito da quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, e destinato ad abitazione; un corpo di fabbrica (denominato nella presente consulenza immobile "C"), a giacitura a forma di elle, costituito dal solo piano terra. Il tutto realizzato su lotto di terreno della superficie catastale di mq. 2550 (foglio 24 particella 222), per buona parte in piano, posizionati parallelamente alla Via Tavolaccio e distanziati dalla stessa di circa mt. 5,00 gli immobili "A" e "B" e di circa mt. 16,00 l'immobile "C". L'area confina direttamente sia a nord che ad est con i terreni agricoli descritti nel presente lotto 3 ed indicati come bene 3.

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

IMMOBILE "A". Il corpo di fabbrica, denominato immobile "A" nella presente consulenza, a giacitura rettangolare, costituito dal solo piano terra a destinazione garage e fondaco comunicanti, con ingresso carrabile sul lato corto dello stesso esposto ad ovest, con distanza di circa mt. 5,00 dalla Via Tavolaccio. Si presenta con struttura portante con telaio in c.a. e tamponatura in laterizio, fondazione a platea in c.a., copertura a doppia falda il locale garage ed in piano il locale fondaco, in latero-cemento ad armatura lenta con sovrastante manto di tegola/coppo il locale garage e con doppia guaina, la seconda ardesiata il locale fondaco. L'ingresso carrabile è costituito da serranda basculante, mentre gli infissi sono in alluminio. Si rappresenta che, lo stato di fatto risulta rifinito per quanto riguarda l'esterno, mentre risulta al grezzo l'interno dei locali, manca da completare sia il massetto che la pavimentazione, gli intonaci e l'impianto elettrico sono state poste in opera solamente i corrugati. Il manufatto è stato oggetto della demolizione e ricostruzione di cui agli "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi". Per cui lo stato di fatto risulta incompleto per quando riguarda l'interno, di tale situazione si terrà nella stima dello stesso.

IMMOBILE "B". Il corpo di fabbrica, denominato immobile "B", nella presente consulenza, a giacitura pressoché rettangolare, costituito da quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, destinato a civile abitazione. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura portante in mattoni con interposti solai di interpiano in latero cemento, la copertura in parte è a falde del tipo a mezzo padiglione in legno e in parte a terrazza praticabile, la distribuzione dei vari livelli è assicurata da scalinata interna, ubicata in posizione centrale ed addossata alla parete ovest. Il piano seminterrato si compone di un unico locale destinato a cantina, con accesso dalla scalinata ad unica rampa, il locale risulta posizionato all'angolo nord/ovest del fabbricato, sottostante alla camera da letto e il bagno del piano terra, le pareti sono in cemento armato prive di intonaco, la pavimentazione sia del locale che della scala risultano allo stato grezzo senza massetto e relativo pavimento. Il solaio tra il piano seminterrato e il piano terra è costituito da travetti in ferro e voltine in mattoni.
Il piano terra si compone di: ingresso, n. 2 disimpegni, n. 3 camere da letto, sala da pranzo, bagno, ripostiglio, magazzino (con accesso sia dall'interno che dall'esterno), vano scala a doppia rampa per il raggiungimento del piano primo e il collegamento al piano seminterrato e locale tecnico in aderenza sull'angolo nord/est con ingresso indipendente dall'esterno. La pavimentazione degli ambienti è costituita da gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, il vano scala presenta pavimentazione in travertino di formato cm. 27*60 i pianerottoli, il bagno con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, rivestimento in ceramica formato cm. 40*20, dotato di vasca da bagno, bidet, w.c. e lavabo. Il locale sala da pranzo presenta in parte un rivestimento in ceramica formato cm. 50*20 di colore bianco per un'altezza di cm. 175 da terra. Le porte interne risultano in legno laccate di colore bianco a battente. Gli infissi esterni, finestre e porte/finestre sono costituiti da alluminio a taglio termico, doppio vetro, le finestre sono munite di inferriate. Il solaio tra il piano terra e il primo, costituito da travetti in ferro e voltine in mattoni è stato ribassato con pannello di controsoffittatura in cartongesso. A talune pareti sono state applicate una controparete in cartongesso.
Il piano Primo si compone di: disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, cucina, soggiorno, vano scala a doppia rampa per il raggiungimento del piano secondo/sottotetto e terrazza a livello. La pavimentazione degli ambienti è costituita da gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, la terrazza è pavimentata in gres formato cm. 20*20 il vano scala presenta pavimentazione in travertino di formato cm. 27*60 i pianerottoli, il bagno con pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, formato cm. 63*18, rivestimento in ceramica formato cm. 40*20, dotato di doccia, bidet, w.c. e lavabo tutti del tipo sospeso. Le porte interne risultano in legno laccate di colore bianco a battente. Gli infissi esterni, finestre e porte/finestre sono costituiti da alluminio a taglio termico, doppio vetro, le finestre sono munite di persiane. Il solaio tra il piano primo e il secondo/sottotetto, costituito da solaio in latero cemento è stato ribassato con pannello di controsoffittatura in cartongesso.
Il piano secondo/sottotetto si compone di quattro locali destinati a soffitta, un ripostiglio ed una terrazza a livello. I locali si presentano allo stato grezzo sia per quanto riguarda le pareti che la pavimentazione, inoltre il locale ripostiglio non è completato. Le pareti sono in mattoni, la copertura in legno con sovrastante

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

tegola/coppo, porta/finestra. L'illuminazione è assicurata da una porta verso la terrazza e n. 4 lucernari, non vi è nessuna dotazione impiantistica. La terrazza è pavimentata ed i relativi parapetti sono in muratura sormontato da ringhiera in ferro.
L'intero immobile è stato concepito come unica unità immobiliare, per cui la dotazione impiantistica, sia elettrica, idrica e termica è del tipo centralizzata. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, alimentato a gas e caldaia ibrida, ubicata nel locale tecnico al piano terra, collegata ad impianto fotovoltaico in copertura, con n. 8 moduli da 460 wp per complessivi 3,68 Kw. L'alimentazione del gas metano con serbatoio posizionato sul giardino, il quale risulta dismesso, per cui nella recente ristrutturazione la linea di adduzione è presente fino al serbatoio, ma non è stato allacciato in attesa della sostituzione dello stesso. L'impianto elettrico dell'intero immobile è stato realizzato ex novo nella recente ristrutturazione, risulta carente in taluni elementi, inoltre il misuratore della corrente elettrica (contatore) non è attivo a causa di morosità nei confronti dell'ente gestore. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione di cui agli "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi". Considerato che i lavori furono iniziati in data 23/02/2022 e successiva istanza di proroga di 36 mesi della fine lavori, istanza in data 10/01/2025 prot. 1999 del 13/02/2025, i lavori sono stati condotti senza interruzioni con dichiarazione di fine lavori in data 04/11/2025 prot. 14023 del 04/11/2025. Nello stato di fatto i lavori sono stati conclusi salvo alcune finiture a livello impiantistico e sistemazione del locale ripostiglio del sottotetto, non sono stati rilasciati le certificazioni degli impianti. Per cui in occasione del sopralluogo non è stato potuto accertare la funzionalità degli impianti, in quanto gli allacci sia elettrico, di riscaldamento ed acqua calda sanitaria non sono completati per mancanza del serbatoio di accumulo del gas e la disattivazione del misuratore (contatore) dell'energia elettrica. Inoltre, la ditta appaltatrice dei lavori, stava operando le prove di allagamento della terrazza del piano primo, onde verificare la provenienza delle infiltrazioni del locale sala da pranzo sottostante, per mettere in atto tutte le opere necessarie alla impermeabilizzazione della terrazza. Inoltre, la vasca da bagno del servizio igienico del piano terra è ancora da montare la rubinetteria. Al momento del sopralluogo si sono evidenziate abbondanti bagnatura sia dei muri perimetrali che del solaio del locale sala da pranzo. Di tale difetto costruttivo, prudenzialmente si terrà conto nella stima dell'immobile.

IMMOBILE "C". Il corpo di fabbrica, denominato immobile "B", nella presente consulenza, a giacitura a forma di elle, costituito dal solo piano terra è destinato a portico e fondaci. Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista con muratura portante in muratura di mattoni a doppia testa e copertura parte a doppia falda con soletta in cemento armato e parte in latero-cemento ad armatura lenta con sovrastante manto di tegola/coppo su fondazione a platea in c.a.. Il manufatto si compone di un portico e n. 2 locali destinati a fondaco. Il manufatto è privo di infissi e pavimentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

I terreni sono nella disponibilità degli attuali proprietari.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

L'immobile è utilizzato dal Sig.ri [redacted], i quali lo detengono a disposizione, in virtù del fatto che, a fronte dei lavori di "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi" iniziati in data 23/02/2022 prot. 1522 del 21/02/2022 e proroga straordinaria di 36 mesi in data 13/02/2025 prot. 1999 e fine lavori in data 04/11/2025 prot. 14023, gli stessi seppur

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

formalmente conclusi, la ditta appaltatrice deve ancora sistemare alcune rifiniture e sistemare l'impermeabilizzazione della terrazza in quanto si evidenziano infiltrazione nella stanza sottostante, oltre alla messa in funzione degli impianti. A tal proposito vedasi nel dettaglio il paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti" che precede.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 18/03/2024
  Reg. gen. 4549 - Reg. part. 442
  Quota: 1/2
  Importo: € 20.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore di *****omissis********.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 02/08/2024
  Reg. gen. 13401 - Reg. part. 1457
  Quota: 1/1
  Importo: € 286.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 20/07/2025
  Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1304
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  Contro *****omissis********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della banca dell'Adriatico S.p.A.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 17/04/2025
  Reg. gen. 6748 - Reg. part. 5087
  Quota: 1/1
  Contro *****omissis********
  Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della Intesa Sanpaolo S.p.A.

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Secondo quando riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella del Tronto prot. n. 0010125/2025 del 17/10/2025 il compendio immobiliare ricade nel PRG IN ADOZIONE in:
- fg. 24 particella 220 di una superficie catastale complessiva mq. 2.500, per circa mq. 480 in zona B2 -tessuto estensivo- art. 50 e per circa mq. 2.020 in zona E1 -produzione agricola- art. 74;
- fg. 24 particella 225 di una superficie catastale complessiva mq. 6.992, per circa mq. 42 in zona B2 -completamento- art. 28.b e per circa mq. 6.950 in zona E1 -agricola- art. 33.10;
- fg. 24 particella 434 di una superficie catastale complessiva mq. 10 per tutta la superficie insiste in zona B2 -tessuto estensivo- art. 50.
- fg. 24 particelle 221 - 226 - 228 - 229 - 230 e 233 per una superficie catastale complessiva di mq. 9.919 insistono in zona
E1 -produzione agricola- art. 74. Vedasi Certificato di destinazione urbanistica allegato, n. Reg. 4439 prot. 10125 del 17/10/2025.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Secondo quando riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella del Tronto prot. n. 0010125/2025 del 17/10/2025 il compendio immobiliare ricade nel PRG IN ADOZIONE in:
- fg. 24 particella 222 di una superficie catastale complessiva mq. 2.550, per circa mq. 2476 in zona B2 -tessuto estensivo- art. 50 e per circa mq. 38 in zona E1 -produzione agricola- art. 74 e per circa mq. in zona M4 -viabilità esistente - art. 93.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Sul terreno non sono presenti manufatti.

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Per quanto è stato possibile accertare, presso il Comune di Civitella del Tronto, per la realizzazione dell'intero compendio immobiliare, oggetto di procedura, è stato edificato in epoca antecedente il 1967 e successivamente sono stati rilasciati dallo stesso Comune i seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n. 112 del 20/05/1991 P.E. 51/91 avente per oggetto "Risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e recupero volumetria di altri due piccoli manufatti mediante riproposizione di unico manufatto in frazione Tavolaccio e recinzione" a nome di: *****omissis********. L'intervento non è stato iniziato e i committenti hanno richiesto la revoca della concessione edilizia con conseguente rimborso degli oneri concessori con nota in data 18/05/1994 prot. n. 3803.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, SCIA prot. 4774 del 07/05/2021 pratica edilizia n. 59/91, avente per oggetto "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi" a nome di: *****omissis********. Inizio lavori in data 23/02/2022 prot. 1522 del 21/02/2022. Proroga straordinaria di

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

36 mesi in data 13/02/2025 prot. 1999.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, SCIA prot. 12233 del 29/09/2025 pratica edilizia 159/2025, avente per oggetto "Interventi volti al miglioramento sismico dell'edificio per civile abitazione, demolizione e ricostruzione annesso e centrale termica, danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi. Variante alla SCIA prot. 4774 del 07/05/2021" a nome di: *****omissis********. Fine lavori in data 04/11/2025 prot. 14023.
La SCIA prot. 12233 del 29/09/2025, secondo le risultanze dell'archivio del Comune di Civitella, risulta essere l'ultimo titolo assentito per ciò che riguarda il manufatto avente destinazione di garage e fondaco, nella presente consulenza viene individuato come immobile "A" ed il manufatto avente destinazione di abitazione (fabbricato principale), nella presente consulenza viene individuato come immobile "B". Mentre la Concessione Edilizia n.112 del 20/05/1991, secondo le risultanze dell'archivio del Comune di Civitella, risulta essere l'ultimo titolo assentito per ciò che riguarda il manufatto avente destinazione di portico e fondaci, seppur tale titolo edilizio è stato revocato in data 18/05/1994 è comunque difforme allo stato esistente graficizzato nel suddetto titolo, nella presente consulenza viene individuato come immobile "C".
Facendo il confronto con lo stato di fatto (vedasi restituzione grafica del rilievo) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio per ciò che riguarda gli immobili "A" e "B", mentre risulta totalmente difforme il manufatto indicato come immobile "C".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad una attenta disamina dello stato dei luoghi, relativamente agli immobili indicati nella presente consulenza come immobile "A" e "B", confrontato con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito sono pienamente conformi a quest'ultimo, ovvero: SCIA prot. 12233 del 29/09/2025. Mentre, relativamente all'immobile indicato nella presente consulenza come immobile "C", confrontato con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito ovvero: Concessione Edilizia n. 112 del 20/05/1991 è totalmente difforme, seppur tale titolo edilizio è stato revocato in data 18/05/1994 è comunque difforme allo stato esistente graficizzato nel suddetto titolo, sia come giacitura che come volumetria, seppur, lo stato di fatto presenta una minore superficie, rispetto a quello esistente alla data del 20/051991, rilascio del titolo.
Dette difformità dovranno e protranno essere sanate, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita pratica edilizia o al contrario ripristinare lo stato assentito.
Di quanto sopra si terrà conto in fase di determinazione del valore commerciale degli immobili.
Vincoli od oneri condominiali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE FAVALE - VIA TAVOLACCIO 61

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si propone la vendita degli stessi in n° 3 distinti lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti 72, piano S1-3-4
  Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare, al piano terzo, adibito ad appartamento e fondaco al piano seminterrato oltre ad un piano quarto sottotetto, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Condominio Vibrata Due", di cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato, per complessivi n. 7 abitazioni, n. 3 negozi, n. 6 garage e n. 2 magazzini. L'appartamento avente accesso dalla scalinata condominiale è composto da: soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere da letto e tre balconi a livello. All'interno del locale soggiorno/pranzo, insiste una scalinata a vista in acciaio e legno per il collegamento del piano quarto soffitta/sottotetto che a sua volta consta di un locale di disimpegno e scalinata, una camera da letto, bagno locale di sgombero, ripostiglio e locale sottotetto. Il piano quarto/sottotetto è raggiungibile altresì anche dalla scalinata condominiale ed ascensore, con ingresso indipendente dall'appartamento del piano terzo. Il compendio immobiliare è contraddistinto con l'interno 5 l'appartamento al piano terzo e interno 7 l'immobile soffitta/sottotetto al piano quarto. Mentre il locale fondaco al piano seminterrato è contraddistinto con fondaco 1. L'immobile è situato Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Teramo), Corso Matteotti al civico 72, in zona centrale della cittadina di Sant'Egidio, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 244, Sub. 10, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 133.695,00
  Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.
  Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. 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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per il II° semestre dell'anno 2024:
- per abitazioni civili, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi di tra un minimo di € 820,00/mq ed un massimo di € 1.150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti 72, piano S1-3-4	148,55 mq	900,00 €/mq	€ 133.695,00	100,00%	€ 133.695,00
				Valore di stima:	€ 133.695,00

Valore di stima: € 133.695,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni, gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 93.586,50**

In cifra tonda: **€ 94.000,00**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, perfezionamento pratica edilizia e catastale, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 94.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Giacomo Matteotti 99
  Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/3 su unità immobiliare, al piano secondo, adibito ad appartamento, di un fabbricato di maggiore consistenza di tre piani fuori terra, oltre un piano cantinato ed un piano sottotetto, per complessivi n. 2 abitazioni, n. 1 negozio, n. 1 soffitta/lavatoio, n. 1 fondaco e n. 2 magazzini. L'appartamento avente accesso dalla scalinata comune è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, bagno, disimpegno, n. 2 camere da letto, w.c. con relativo antibagno. L'immobile è situato Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Teramo), Corso Matteotti al civico 99, in zona centrale della cittadina di Sant'Egidio, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 327, Sub. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Valore di stima del bene: € 32.958,75
  Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di

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

comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. 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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per il II° semestre dell'anno 2024:
- per abitazioni di tipo economico, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi di tra un minimo di € 580,00/mq ed un massimo di € 850/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Giacomo Matteotti 99	199,75 mq	500,00 €/mq	€ 99.875,00	33,00%	€ 32.958,75
				Valore di stima:	€ 32.958,75

Valore di stima: € 32.958,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni, gravami, situazione mercato Immobiliare	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 23.071,13**

In cifra tonda: **€ 23.000,00**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 23.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61
Il bene oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su terreno, in adiacenza ai fabbricati di cui al bene n. 4 del lotto 3 insiste un appezzamento di terreno, individuato al foglio 24 particelle 220, 221, 225, 226, 228, 229, 230, 233 e 434, del Comune di Civitella del Tronto, frazione Favale Via Tavolaccio. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di mq. 19.421, uno sviluppo regolare ed una giacitura in pendenza. Il terreno, privo di

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

recinzione, attualmente coltivato in parte a seminativo arborato, parte avente destinazione vigneto e parte ad uliveto con essenze arboree costituite da circa 220 ulivi maturi e destinazione urbanistica quasi interamente agricola. Il bene è situato nel Comune di Civitella del Tronto (Teramo) frazione Favale, Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico, ubicata nel lato opposto della Via Tavolaccio, antistante la Chiesa di Santa Chiara.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 220, Porz. AA, Qualità ULIVETO - Fg. 24, Part. 220, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 221, Qualità ULIVETO - Fg. 24, Part. 225, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 225, Porz. AB, Qualità ULIVETO - Fg. 24, Part. 225, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fg. 24, Part. 226, Qualità Vigneto - Fg. 24, Part. 228, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 229, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 230, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 233, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 434, Qualità AREA RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.436,70
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: l'ubicazione, la situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale, situazione urbanistica, l'esposizione. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.
Il totale stimato per i terreni, in cifra tonda ammonta ad € 52.436,00 di cui:
- terreno avente destinazione urbanistica B2 edificabile di superficie catastale di mq. 532*€ 30,00/mq. = € 15.960,00;
- terreno avente destinazione urbanistica E1 uliveto di superficie catastale di mq. 4.500*€ 4,90= € 22.086,00;
- terreno avente destinazione urbanistica E1 destinato a seminativo e seminativo arborato di superficie catastale di mq. 14.386*€ 1,00= € 14.390,00.

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61
Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su unità immobiliare, consistente in fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano secondo/sottotetto, per complessivi quattro livelli, nella presente consulenza viene individuato come immobile "B". Annessi al fabbricato descritto in precedenza, insistono due manufatti, di cui uno ubicato a nord del fabbricato principale, costituito dal solo piano terra, avente destinazione di garage e fondaco, nella presente consulenza viene individuato come immobile "A" ed un ulteriore manufatto ubicato a sud del fabbricato principale, costituito dal solo piano terra, avente destinazione di portico e fondaci, nella presente consulenza viene individuato come immobile "C". Il tutto edificato su un'area di terreno della superficie catastale di mq. 2550. Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Civitella del Tronto, frazione Favale, Via Tavolaccio al civico 61, in un piccolo agglomerato ed a Km. 5,0 dall'agglomerato di Garrufo (Teramo) dove insistono tutti i servizi sia primari che secondari. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area a parcheggio pubblico ubicata nel lato opposto alla strada comunale antistante la chiesa di Santa Chiara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 222, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 24, Part. 222, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 222, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 191.427,50

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

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. 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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61	19.421,00 mq	2,70 €/mq	€ 52.436,70	100,00%	€ 52.436,70
Bene N° 4 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - Frazione Favale - Via Tavolaccio 61	348,05 mq	550,00 €/mq	€ 191.427,50	100,00%	€ 191.427,50
				Valore di stima:	€ 243.864,20

Valore di stima: € 243.864,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni, gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche e completamento.	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 170.704,94**

In cifra tonda: **€ 171.000,00**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 171.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.
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.
Roseto degli Abruzzi, li 07/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorgentone Felice

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1_inquadramento territoriale lotto 1
- ✓ Altri allegati - 2_inquadramento territoriale lotto 2
- ✓ Altri allegati - 3_inquadramento territoriale lotto 3
- ✓ Altri allegati - 4_documentazione catastale lotto 1
- ✓ Altri allegati - 5_documentazione catastale lotto 2
- ✓ Altri allegati - 6_documentazione catastale lotto 3
- ✓ Altri allegati - 7_documentazione comunale lotto 1
- ✓ Altri allegati - 8_documentazione comunale lotto 2
- ✓ Altri allegati - 9_documentazione comunale lotto 3
- ✓ Altri allegati - 10_elaborato grafico lotto 1
- ✓ Altri allegati - 11_elaborato grafico lotto 2
- ✓ Altri allegati - 12_elaborato grafico lotto 3
- ✓ Altri allegati - 13_relazione notarile ed ispezioni SPI lotti 1-2-3
- ✓ Altri allegati - 14_documentazione fotografica lotto 1
- ✓ Altri allegati - 15_documentazione fotografica lotto 2
- ✓ Altri allegati - 16_documentazione fotografica lotto 3

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