

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Fallimenti e  
ASTE



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	5
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	8
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	11
Provenienze Ventennali.....	11



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	13
Normativa urbanistica.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	13
Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo .....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2015 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00</b> .....	18

Fallimenti  
ASTE



## INCARICO

---

All'udienza del 12/01/2016, il sottoscritto Ing. Ciutti Alessandro, con studio in Viale Kennedy, 68 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiociutti@inwind.it;alciutti@libero.it, PEC alessandro.ciutti@ingte.it, Tel. 0861 842 077, Fax 0861 842 077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo

Fallimenti e  
ASTE



LOTTO UNICO

---

Fallimenti e  
ASTE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Fabbricato di civile abitazione composto da piano terra e piano primo con annessa area pertinenziale.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Porzione immobiliare adibita ad ufficio sita al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

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

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

L'area su cui sorge l'immobile in procedura (Fg. 47 P.lla 87 del Comune di Civitella del Tronto) confina a giro con : p.lla 88, p.lla 877, p.lla 86, p.lla 878 salvo se altri e/o variati.

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

Come riportato per il Bene N°1.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,80 m	Piano 1°
Fondaci-Ripostigli-Garage	109,00 mq	151,00 mq	0,80	120,80 mq	0,00 m	Piano Terra
Terrazza	35,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	Piano 1°
Portico	45,50 mq	45,50 mq	0,40	18,20 mq	0,00 m	Piano Terra
Area di pertinenza	900,00 mq	900,00 mq	0,10	90,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>348,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>348,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio privato	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	87	2		A3	3	7,5 vani		282,76		

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	
47	87				Ente Urbano		00 11 30				

#### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra l'elaborato grafico redatto dallo scrivente e la scheda catastale non si rilevano difformità sostanziali. Si segnala che i locali al piano terra non presentano destinazione sulla scheda catastale.

Come riportato al G.E. nella 1<sup>a</sup> Relazione del 05/11/2016, in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto in muratura (piccionaia) e una piccola tettoia con struttura completamente rimovibile insistenti sulle aree limitrofe a quella in oggetto e, pertanto, non rientranti nella procedura esecutiva in oggetto.

Per quanto sopra potrebbe essere necessario eseguire l'aggiornamento della scheda catastale.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	87	3		A10	U		1 vano	245,32	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra l'elaborato grafico redatto dal Consulente, facente parte integrante della presente relazione di stima, e la scheda catastale si rilevano delle difformità relativamente alla presenza di un locale w.c. realizzato all'interno del locale ufficio.





## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

#### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

##### Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Discreto, nelle vicinanze del centro abitato della Frazione Villa Passo di Civitella del Tronto(TE).
- 2) Collegamenti stradali : Discreti, immediatamente a ridosso della S.S. n°81 che permette di raggiungere il centro abitato di Villa Lempa.
- 3) Condizioni climatiche : Discrete, tipiche dell'entroterra teramano con un un clima fresco e ventilato estivo e più rigido d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, la zona poco distante dal centro abitato di Villa Lempa ove si trovano negozi di generi vari, farmacia, scuole, impianti sportivi, ecc., mentre gli uffici comunali sono siti nel centro abitato di Civitella del Tronto.

##### Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona, il compendio immobiliare è dotato di zona di pertinenza.
- 2) Funzionalità generale : Discreta per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Discreta.
- 5) Stato di manutenzione : Discreto.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Discreta.
- 8) Panoramica : Buona, su aree libere.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Come riportato per il Bene N°1.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

L'immobile, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione limitatamente al piano terra, mentre al piano primo l'immobile ad uso abitazione non risulta completamente ultimato e rifinito e sono presenti tracce di infiltrazioni ed umidità.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

La porzione immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di conservazione.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

L'atto di provenienza a rogito Notaio Alberto Ielo del 11/03/1988 Rep. 114718 trascritto a Teramo il 24/03/1988 al n. 2218 di formalità, riporta che "Per l'accesso al fondo rustico viene costituita servitù di passaggio sulla strada esistente, con qualunque mezzo industriale per il trasporto di materiali inerti, a partire dalla strada nazionale."

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Come riportato per il Bene N°1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Il compendo immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato, con annessa area pertinenziale, con locali a destinazione fondaci e magazzini al piano terra e locali per civile abitazione al piano primo.

I locali al piano terra sono intonacati e tinteggiati, tutti pavimentati ad esclusione del locale garage che presenta una battuta di cemento, con solai del tipo ad archi a crociera con mattoni a vista. Detti locali, seppur con destinazione di fondaco, magazzino e ripostiglio, presentano rifiniture tali da poter essere considerati a tutti gli effetti locali con destinazione abitativa.

I locali al piano primo sono tutti intonacati, con pavimenti in parte in piastrelle ed in parte con pavimento in marmo (ingresso e scala), ma privi di rifiniture quali porte, battiscopa, ecc.; in alcuni locali sono presenti zone di umidità e muffe.

Esternamente l'immobile risulta rivestito con pietre e mattoni a vista. Gli infissi esterni sono del tipo in legno ad eccezione del locale garage che presenta infisso in ferro.

Impianti presenti, non verificato se funzionanti e/o a norma.

L'accesso carraio all'area di pertinenza è fornito di cancello in ferro del tipo scorrevole; l'area esterna risulta in parte con battuta in cemento ed in parte con ghiaia.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto in muratura (piccionaia) e una piccola tettoia con struttura completamente rimovibile insistenti sulle aree limitrofe e, pertanto, non oggetto di stima.

Si precisa che l'area in oggetto confina con altri appezzamenti di terreno di proprietà del soggetto esecutato ma non rientranti nella presente procedura.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

La porzione immobiliare si presenta con pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle ed infissi esterni in legno; il locale w.c. è rivestito in marmo con servizi sanitari essenziali.

Impianti presenti al momento del sopralluogo, non verificati se in regola e/o funzionanti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/05/2015
- Scadenza contratto: 30/04/2021

Gli immobili in esecuzione, unitamente ad altri beni mobili ed immobili, risultano concessi in affitto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (affittuario) con Contratto di affitto di azienda stipulato il 20/05/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo il 22/05/2015 al n. 583 serie 3A con durata 6 anni (sei anni) a decorrere dal 01/05/2015 e, pertanto, verrà a cessare il 30/04/2021 (Articolo 2) con un canone di affitto di euro 12.000,00 (euro dodicimila/00) annuali oltre iva, corrisposto in rate mensili anticipate di € 1.000,00 (euro mille/00) oltre iva (Articolo 3).

A seguito della 2^ Relazione dello scrivente Consulente, il G.E. ha stabilito che il contratto di affitto di azienda in atti - non trascritto - non è opponibile alla presente procedura esecutiva, rilevando, quindi, che l'occupante, allo stato, occupa sine titolo il bene.

In data 13/02/2017 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Legale Rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale affittuaria degli immobili in procedura, ha inoltrato formale istanza al G.E. chiedendo di essere autorizzata all'occupazione degli stessi rendendosi disponibile a versare un giusto canone di affitto su un conto corrente intestato alla procedura, dichiarando che gli stessi immobili saranno rilasciati liberi entro il 30° giorno dall'eventuale assegnazione.

Lo scrivente Consulente, con la 3^ Relazione del 13/02/2017 ha comunicato quanto sopra al G.E., ritenendo di poter stabilire un congruo canone di occupazione a favore della procedura pari a € 300,00 (euro trecento/00) oltre iva.

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

Come riportato per il Bene N°1.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	11/03/1988	114718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	24/03/1988	13244	2218



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Giulianova	15/03/1988	503	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

Come riportato per il Bene N°1.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/2/99  
 Iscritto a Teramo il 23/03/2015  
 Reg. gen. 3814 - Reg. part. 481  
 Quota: 1000/1000  
 Importo: € 48.249,24  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 24.124,62  
 Rogante: Equitalia Centro S.p.a.  
 Data: 19/03/2015  
 N° repertorio: 377/10815

##### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Teramo il 30/11/2015  
 Reg. gen. 15087 - Reg. part. 10791  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/11/2015

Reg. gen. 15087 - Reg. part. 10791

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

L'area su cui sorge l'immobile oggetto di stima (Fg. 47 p.lla 87) del Comune di Civitella del Tronto (TE) nel vigente P.R.G. è inserita come "Zona E - Zona agricola" normata dall'art. 33 delle N.T.A.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Come riportato per il Bene N°1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

---

Come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Alberto Ielo del 11/03/1988 Rep. 114718 trascritto a Teramo il 24/03/1988 al n. 2218 di formalità, le opere relative al fabbricato rurale insistente allora sul lotto sono state effettuate prima del 1° settembre 1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, il Comune di Civitella del Tronto (TE) Settore Urbanistica, ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che successivamente hanno interessato il fabbricato in oggetto :

- 1) Concessione Edilizia n. 16 del 09/07/1992 per "Lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato sito nella Frazione Villa Passo";
- 2) Concessione Edilizia Variante n. 67 del 15/03/1995 per "Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione".

In sede di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi, così come riportati nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente facente parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima, relativamente alla porzione di immobile identificato al C.F. al Fg. 47 P.lla 87 Sub. 2 (abitazione al piano terra e piano primo) corrisponde all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia Variante n. 67 del 15/03/1995).



L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 47 del 28/02/1985 e s.i.m., comunque potrebbe eventualmente provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VILLA PASSO**

Titoli edilizi come riportati per il Bene N°1.

In sede di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi, così come riportati nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente facente parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima, corrisponde all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia Variante n. 67 del 15/03/1995), senza però l'indicazione d'uso del locale adibito a w.c. a servizio dell'ufficio.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 47 del 28/02/1985 e s.i.m., comunque potrebbe eventualmente provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi.

Fallimenti e  
ASTE





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esecutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita, come anche disposto dal G.E. con provvedimento del 23/11/2016.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superficie commerciale dei balconi e del garage.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. 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.

La determinazione di stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, assieme con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive se e come esistenti, con la comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale, nonché con tutti i patti, diritti e condizioni di cui al vigente regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e ss.mm.ii..

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo  
Fabbricato di civile abitazione composto da piano terra e piano primo con annessa area pertinenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 87, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 87, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 226.525,00  
Si precisa che l'immobile, pur sorgendo in zona agricola, presenta caratteristiche di abitazione in villino date sia dalle rifiniture esterne (pietra e mattoni a vista) che per la presenza di ampia area esterna di pertinenza. Pertanto il valore unitario adottato per la stima della porzione abitativa, tiene in considerazione le caratteristiche costruttive e le rifiniture degli immobili in oggetto.



- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo  
Porzione immobiliare adibita ad ufficio sita al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 87, Sub. 3, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo	348,50 mq	650,00 €/mq	€ 226.525,00	100,00	€ 226.525,00
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo	20,00 mq	650,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 239.525,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima del bene in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 2% del valore stimato.

Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a (€ 239.525,00-2%) = c.t. € 235.000,00.

Valore di stima: € 235.000,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 7%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 7,00 %

**Valore finale di stima: € 220.000,00**

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 16/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciutti Alessandro

Firmato da:  
ALESSANDRO CIUTTI  
Motivo:

Data: 17/02/2017 10:35:15





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo  
Fabbricato di civile abitazione composto da piano terra e piano primo con annessa area pertinenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 87, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 87, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile oggetto di stima (Fg. 47 p.lla 87) del Comune di Civitella del Tronto (TE) nel vigente P.R.G. è inserita come "Zona E - Zona agricola" normata dall'art. 33 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo  
Porzione immobiliare adibita ad ufficio sita al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 87, Sub. 3, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato per il Bene N°1.

**Prezzo base d'asta: € 220.000,00**

Fallimentari  
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato Civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 87, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 87, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	348,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione limitatamente al piano terra, mentre al piano primo l'immobile ad uso abitazione non risulta completamente ultimato e rifinito e sono presenti tracce di infiltrazioni ed umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione composto da piano terra e piano primo con annessa area pertinenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Villa Passo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 87, Sub. 3, Categoria A10	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione immobiliare, nel complesso, si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione immobiliare adibita ad ufficio sita al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		

