Firmato digitalmente da
Ettore Pavone
CN = Pavone Ettore
O = Collegio dei Geometri di Teramo
C = IT

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pavone Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXX

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

INCARICO 5

PREMESSA 5

DESCRIZIONE 5

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 5

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 5

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 7

LOTTO 1 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 8

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 8

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 8

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 8

TITOLARITÀ 8

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 8

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 9

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 9

CONFINI 10

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 10

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 10

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 10

CONSISTENZA 10

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 10

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 11

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 12

DATI CATASTALI 12

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 12

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 13

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 14

STATO CONSERVATIVO 14

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 14

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 14

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 14

PARTI COMUNI 14

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 15

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI 15

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 15

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 15

STATO DI OCCUPAZIONE 15

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 15

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 15

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 16

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 16

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 16

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 17

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO,

SNC, PIANO T-1- 2 17
NORMATIVA URBANISTICA 17
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 17
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC 17
BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 17
REGOLARITÀ EDILIZIA 17
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1 17
BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2 18
STIMA / FORMAZIONE LOTTI 18
RIEPILOGO BANDO D'ASTA 22
LOTTO 1 ..... **22**

Fallimenti e ASTE

INCARICO

All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Geom. Pavone Ettore, con studio in Tofo Sant'Eleuterio N° Nd - 64100 - Teramo (TE), email ettorepavone@hotmail.it, PEC ettore.pavone@geopec.it, Tel. 346 0968206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2024 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) - Via Principale - Ponzano n. Snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°46'50"N 13°42'40"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz. Gabbbiano, Snc, piano T-1- 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

L'edificio unifamiliare è composto da un'unità abitativa situata al primo piano e da un fondaco/cantina al piano terra. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna.

L'abitazione è organizzata con un corridoio centrale che attraversa l'intero appartamento: sul lato sinistro si trovano un ampio soggiorno e una cucina con zona pranzo, mentre sul lato destro sono presenti tre camere da letto e un bagno al centro, posizionato al termine del corridoio.

Al piano terra, il Subalterno 3 è destinato a locale ad uso box e area coperta ad uso agricolo, precedentemente utilizzato come stalla (categoria C/6), mentre il Subalterno 4 è identificato come unità collabente (categoria F/2)

Complessivamente, gli immobili versano in condizioni di degrado e precarietà strutturale.

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° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Particella 191
Il terreno in oggetto, della superficie di circa 5230 m^2, è attualmente un uliveto, destinato ad uso agricolo. La sua destinazione urbanistica, secondo il Piano Regolatore Generale (PRG), è interamente (100%) agricola (Art. 33.1), mentre il 69,8% della superficie rientra in un'area con restrizioni paesaggistiche e ambientali (PAIFP) e in una zona agricola protetta (RPAI R1), che limita ulteriormente la possibilità di edificazione. Pertanto, l'area è principalmente destinata alla coltivazione, con possibilità di interventi edilizi estremamente limitati e sottoposte a normative ambientali e paesaggistiche.
Particella 200
Il terreno identificato con foglio 41, particella 200 è classificato come seminativo con un reddito dominicale e agrario di 2,96 euro ciascuno. Dal punto di vista urbanistico, rientra interamente in una zona agricola normale (Art. 33.1 NTA del PRG), destinata principalmente ad attività agricole.Sul piano geologico, il 25,7% dell'area è soggetto a pericolosità elevata per frane (Zona P2 del PAI) e rientra nella Classe di Rischio R1, indicativa di un rischio moderato. Eventuali interventi sull'area dovranno tenere conto di questi vincoli, per cui è consigliabile consultare gli enti competenti prima di procedere.
Particella 201
Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 201, ha una superficie di 1040 m^2 ed è destinato a seminativo arborato, con una resa catastale di 4,30 euro per il Reddito Dominicale e 4,03 euro per il Reddito Agrario. Secondo il Piano Regolatore Generale, l'intera area è classificata come zona agricola normale (Art. 33.1), con limitazioni edilizie. Inoltre, il terreno ricade in una zona a rischio elevato di fenomeni gravitativi, come le frane, e in una zona con rischio idrogeologico moderato, il che implica che l'area è soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici che limitano le possibilità di intervento o sviluppo.
Particelle 243-77-78-340
I terreni, situati ai Fogli 41 e 42, Particelle 243-77-78-340, sono interamente destinata a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno.
Particella 242
Il terreno, Foglio 41, Particella 242, è una piccola lingua di terra di 17 m^2 classificata come seminativo arborato, con una resa catastale di 0,07 euro. Destinato interamente a zona agricola normale secondo il PRG, ricade in un'area a rischio elevato di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, limitando qualsiasi possibilità di edificazione o intervento.
Particella 243
Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 243, ha una superficie di 2510 m^2 ed è classificato come seminativo arborato, con una resa catastale di 10,37 euro per il Reddito Dominicale e 9,72 euro per il Reddito Agrario. È interamente destinato a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno.
Particella 246
Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 246, ha una superficie di 569 m^2 ed è classificato come seminativo, con una resa catastale di 2,50 euro per il Reddito Dominicale e 2,20 euro per il Reddito Agrario. È interamente destinato a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno.
Particella 283
Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 283, ha una superficie di 1290 m^2 ed è classificato come seminativo, con una resa catastale di 5,66 euro per il Reddito Dominicale e 5,00 euro per il Reddito Agrario. Destinato interamente a zona agricola normale secondo il PRG, è soggetto a vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, condizioni che ne influenzano l'utilizzo e la trasformazione.
Particella 284
Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 284, ha una superficie complessiva di 19.330 m^2 ed è suddiviso in due porzioni, una classificata come seminativo arborato e l'altra come uliveto. La resa catastale varia tra le due, con

un Reddito Dominicale di 79,44 euro e un Reddito Agrario di 74,48 euro per la prima porzione, mentre per la seconda entrambi i valori ammontano a 0,37 euro. L'area ricade interamente in zona agricola normale secondo il PRG, con limitazioni edificatorie. Inoltre, il 78,5% della superficie è soggetto a rischio elevato di frane e a pericolosità idrogeologica moderata, fattori che influenzano le possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno.

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° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

L'immobile oggetto della presente perizia è un casale colonico unifamiliare, situato nella frazione Gabbiano e Censito, nel Comune di Civitella del Tronto (TE), identificato catastalmente al NCEU Foglio 5, Particella 474. Si sviluppa su tre piani ed è realizzato in pietra, inserito in un contesto collinare-montano.

L'edificio è composto da:
Piano terra (h. 2,80 m): ingresso con scala interna, cantina e un locale "fondaco" a forma di "L", suddiviso da muri portanti.
Piano primo (h. 3,10 m): zona abitativa con sala, cucina, disimpegno, ripostiglio e terrazzo.
Piano secondo (h. 2,85 m): due camere da letto e due ripostigli.
Attualmente, l'immobile si trova in stato di abbandono e inagibilità. Nonostante i lavori di ristrutturazione risalenti agli anni '70, l'edificio presenta evidenti segni di degrado strutturale, con cedimenti, deterioramento dei materiali, infiltrazioni e necessità di consolidamento.
È presente un lotto di terreno adiacente alla proprietà, sul quale si trovano una C/6 e un F1 oggetto di perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz. Gabbbiano, Snc, piano T-1- 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stato identificato il primo atto inter vivos, ante ventennio, non divisionale, con efficacia traslativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

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

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

A XXXXXXXXXXXX, stato civile libero, nata a XXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXXXXXXXXXXX del 12 giugno 2008 repertorio n. 30825/7288 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 17 giugno 2008 al numero di registro generale 10236 e numero di registro particolare 6147 da XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) in data XX XXXXX XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al ventennio per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
Non è stato identificato, nella relazione notarile sostitutiva, il titolo di provenienza anti ventennio, non divisionale, inter vivos, con efficacia traslativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

A XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) in data X XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXXXXXXXXXXX del 12 novembre 2009 repertorio n. 234176/53492 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 12 novembre 2009 al numero di registro generale 19182 e numero di registro particolare 11582 da XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) in data XX XXXXXXX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXXXXXXXXXX del 3 dicembre 2003 repertorio n. 204025/34958 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 5 dicembre 2003 al numero di registro generale 19913 e numero di registro particolare 13196 da XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Gli immobili confinano, nel loro complesso, a nord e ovest e in parte est con la 284, a sud con la 265 e a est 283, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Nel complesso, i terreni si trovano tra il foglio 41 e il foglio 42, attraversati da una strada comunale. A nord confinano prevalentemente con le part. 300, 155 e 148 del foglio 41 e con le part. 76, 518 e 519 del foglio 42. A ovest, i confini sono segnati dalla strada comunale e dalle part. 642 del foglio 51 e 301 del foglio 41, oltre a un tratto di strada comunale. A est, confinano con le parte. 435 e 519, mentre a sud sono delimitati dalla strada comunale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Nel lotto di stima, il confine a nord e a est è delimitato dalla S.P. 45, mentre a sud e a ovest confina con le particelle 707, 363 e 364

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimesse 1 - 2 - 3	158,40 mq	165,00 mq	0,5	82,50 mq	6,30 m	T
balconi	11,75 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	3,00 m	1
fondaco e cantina	87,69 mq	95,00 mq	0,10	9,50 mq	3,00 m	T
Abitazione	92,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,85 m	T-1
			Totale superficie convenzionale:	**189,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**189,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.
L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.
E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.
Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale 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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari (fino ad uno spessore massimo di cm 25).
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.
Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione. I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	33090,00 mq	33090,00 mq	1	33090,00 mq	0,00 m	
				Totale superficie convenzionale:	**33090,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**33090,00 mq**	

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli immobili.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,45 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	0,00 m	T-1-2
Fondaco e cantina	69,16 mq	85,00 mq	0,15	12,75 mq	0,00 m	T
Terrazza	17,80 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	1
Stalla	8,36 mq	10,00 mq	0,05	0,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**169,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**169,95 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	41	285	2	-	A3	1	7	mq	263,91 €	T-1	
F	41	285	3	-	C6	1	165 mq		187,47 €	T	
F	41	285	4	-	F2						

Corrispondenza catastale

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

Non è stato possibile reperire la planimetria catastale del sub. 4 (unità collabente)
Prima del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale degli immobili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

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
41	191				uliveto		00 52 30 mq			
41	200				Seminativo		00 08 20 mq			
41	201				Seminativo arborato		00 10 40 mq			
41	241				uliveto		00 22 83 mq			
41	242				Seminativo arborato		00 00 17 mq			
41	243				Seminativo arborato		00 25 10 mq			
41	246				Seminativo		00 05 69 mq			
41	283				Seminativo		00 12 90 mq			
41	284				Seminativo arborato		01 92 28 mq			
42	77		AA		Seminativo arborato		00 17 22 mq			
42	77		AB		uliveto		00 45 18 mq			
42	78		AA		Seminativo		00 14 00 mq			
42	78		AB		Bosco ad alto fusto		00 03 60 mq			
42	340				Seminativo arborato		00 18 50 mq			

Fallimenti e ASTE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	5	474			A3	1	7,5		205,29 €	T-1-2	
F	5	706	1		C6	1	8 mq		9,09 €	T	
F	5	706	2		F1		646 mq				

Corrispondenza catastale

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

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

L'immobile, nel suo complesso, si trova in uno stato di notevole deterioramento.
Presenta gravi problemi di staticità, con impianti in cattivo stato e problematiche di igiene e sanitarie nella camera principale a causa di infiltrazioni d'acqua.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

I terreni sono coltivati da soggetto estraneo alla procedura.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

L'immobile, nel suo complesso, si trova in uno stato di notevole deterioramento.
Presenta problemi di staticità, con impianti in cattivo stato e problematiche di igiene e sanitarie.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Come da elaborato planimetrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

L'edificio presenta un'esposizione su quattro lati.
Le strutture verticali sono realizzate in muratura portante, mentre i solai sono in laterocemento.
La copertura è a falde, con struttura in legno e manto in tegole.
Le pareti, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco civile.
La pavimentazione interna è in materiale lapideo.
Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno.
Gli impianti elettrico, idrico, termico e gli altri impianti risultano non conformi alle normative vigenti.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Esposizione: su quattro lati.
Struttura verticale: muratura portante.
Solai: in laterocemento e voltine.
Copertura: a falde in legno con manto in tegole.
Finiture esterne: muratura a facciavista.
Finiture interne: intonaco civile.
Pavimentazione interna: in materiale lapideo.
Infissi esterni ed interni: in legno.
Impianti (elettrico, idrico, termico e altri): non conformi alla normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutata e dal coniuge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili sono soggetti a contratto di locazione del 19/01/2022, con scadenza il 31/12/2036, con canone di € 1.500,00 per l'intera durata, registrato nell'anno 2022.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili sono inutilizzati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Teramo il 17/06/2008
  Reg. gen. 10237 - Reg. part. 2076
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  Note: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
  Iscritto a Teramo il 23/04/2010
  Reg. gen. 6634 - Reg. part. 1768
  Quota: 1/1
  Importo: € 37.209,12
  Note: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 17/05/2024
  Reg. gen. 8219 - Reg. part. 855
  Quota: 1/1
  Importo: € 104.000,00
  Note: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 16/04/2024

Reg. gen. 12076 - Reg. part. 8964
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della XXXXXXXXXXXXXXX.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

Gli immobili ricadono, per il vigente P.R.G., in area ZONA "E "- ZONA AGRICOLA 33.1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

L'area sulla quale insistono gli immobili ricadono, per il vigente P.R.G., in ZONA B insediamenti di recente formazione, Art. 28 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - VIA PRINCIPALE - PONZANO N. SNC, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie, il Comune di Civitella del Tronto non ha rilasciato alcun titolo edilizio, come indicato nell'allegato.
Il fabbricato è stato realizzato, presumibilmente, in data anteriore a quella dell'1/09/1967.

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.

Difformità visibile risulta essere un capannone agricolo adibito a rimessa mezzi, situato sul lato nord-est della particella. tuttavia, tale struttura non è riportata sulla mappa catastale e in comune ad oggi non risulta alcun titolo edilizio.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZ. GABBBIANO, SNC, PIANO T-1- 2

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza e regolarità geometrica della forma, nonché l'esistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Inoltre, sono stati considerati i dati metrici e la situazione del mercato, compreso l'andamento della domanda e dell'offerta. L'analisi ha incluso anche una valutazione accurata delle documentazioni ufficiali, supportata da una ricerca mirata per determinare l'attuale valore di mercato. In base a un tale valutazione, sono stati indicati sia il valore per metro quadro che il valore complessivo dell'immobile, valutando eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Tutti questi fattori hanno contribuito a determinare il valore di compravendita più probabile degli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc, piano T-1
  L'edificio unifamiliare è composto da un'unità abitativa situata al primo piano e da un fondaco/cantina al piano terra. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna. L'abitazione è organizzata con un corridoio centrale che attraversa l'intero appartamento: sul lato sinistro si trovano un ampio soggiorno e una cucina con zona pranzo, mentre sul lato destro sono presenti tre camere da letto e un bagno al centro, posizionato al termine del corridoio. Al piano terra, il Subalterno 3 è destinato a locale ad uso box e area coperta ad uso agricolo, precedentemente utilizzato come stalla (categoria C/6), mentre il Subalterno 4 è identificato come unità collabente (categoria F/2) Complessivamente, gli immobili versano in condizioni di degrado e precarietà strutturale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 285, Sub. 2, Zc. -, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 285, Sub. 3, Zc. -, Categoria C6 - Fg. 41, Part. 285, Sub. 4, Zc. -, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.920,00
  Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.
  Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica, ecc e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc
  Particella 191 Il terreno in oggetto, della superficie di circa 5230 m^2, è attualmente un uliveto, destinato ad uso agricolo. La sua destinazione urbanistica, secondo il Piano Regolatore Generale (PRG), è interamente (100%) agricola (Art. 33.1), mentre il 69,8% della superficie rientra in un'area con restrizioni paesaggistiche e ambientali (PAIFP) e in una zona agricola protetta (RPAI R1), che limita ulteriormente la possibilità di edificazione. Pertanto, l'area è principalmente destinata alla coltivazione, con possibilità di interventi edilizi estremamente limitati e sottoposte a normative ambientali e paesaggistiche. Particella 200 Il terreno identificato con foglio 41, particella 200 è classificato come seminativo con un reddito dominicale e agrario di 2,96 euro ciascuno. Dal punto di vista urbanistico, rientra interamente in una zona agricola normale (Art. 33.1 NTA del PRG), destinata principalmente ad attività agricole. Sul piano geologico, il 25,7% dell'area è soggetto a pericolosità elevata per frane (Zona P2 del PAI) e rientra nella Classe di Rischio R1, indicativa di un rischio moderato. Eventuali interventi sull'area dovranno tenere conto di questi vincoli, per cui è consigliabile consultare gli enti competenti prima di procedere. Particella 201 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 201, ha una superficie di 1040 m^2 ed è destinato a seminativo arborato, con una resa catastale di 4,30 euro per il Reddito Dominicale e 4,03 euro per il Reddito Agrario. Secondo il Piano Regolatore Generale, l'intera area è classificata come zona agricola normale (Art. 33.1), con limitazioni edilizie. Inoltre, il terreno ricade in una zona a rischio elevato di fenomeni gravitativi, come le frane, e in una zona con rischio idrogeologico moderato, il che implica che l'area è soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici che limitano le possibilità di intervento o sviluppo. Particelle 243-77-78-340 I terreni, situati ai Fogli 41 e 42, Particelle 243-77-78-340, sono interamente destinata a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno. Particella 242 Il terreno, Foglio 41, Particella 242, è una piccola lingua di terra di 17 m^2 classificata come seminativo arborato, con una resa catastale di 0,07 euro. Destinato interamente a zona

agricola normale secondo il PRG, ricade in un'area a rischio elevato di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, limitando qualsiasi possibilità di edificazione o intervento. Particella 243 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 243, ha una superficie di 2510 m^2 ed è classificato come seminativo arborato, con una resa catastale di 10,37 euro per il Reddito Dominicale e 9,72 euro per il Reddito Agrario. È interamente destinato a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno. Particella 246 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 246, ha una superficie di 569 m^2 ed è classificato come seminativo, con una resa catastale di 2,50 euro per il Reddito Dominicale e 2,20 euro per il Reddito Agrario. È interamente destinato a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno. Particella 283 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 283, ha una superficie di 1290 m^2 ed è classificato come seminativo, con una resa catastale di 5,66 euro per il Reddito Dominicale e 5,00 euro per il Reddito Agrario. Destinato interamente a zona agricola normale secondo il PRG, è soggetto a vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, condizioni che ne influenzano l'utilizzo e la trasformazione. Particella 284 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 284, ha una superficie complessiva di 19.330 m^2 ed è suddiviso in due porzioni, una classificata come seminativo arborato e l'altra come uliveto. La resa catastale varia tra le due, con un Reddito Dominicale di 79,44 euro e un Reddito Agrario di 74,48 euro per la prima porzione, mentre per la seconda entrambi i valori ammontano a 0,37 euro. L'area ricade interamente in zona agricola normale secondo il PRG, con limitazioni edificatorie. Inoltre, il 78,5% della superficie è soggetto a rischio elevato di frane e a pericolosità idrogeologica moderata, fattori che influenzano le possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 191, Qualità uliveto - Fg. 41, Part. 200, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 201, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 241, Qualità uliveto - Fg. 41, Part. 242, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 243, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 246, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 283, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 284, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 77, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 77, Porz. AB, Qualità uliveto - Fg. 42, Part. 78, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 78, Porz. AB, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 42, Part. 340, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.545,00

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz. Gabbbiano, Snc, piano T-1- 2
L'immobile oggetto della presente perizia è un casale colonico unifamiliare, situato nella frazione Gabbiano e Censito, nel Comune di Civitella del Tronto (TE), identificato catastalmente al NCEU Foglio 5, Particella 474. Si sviluppa su tre piani ed è realizzato in pietra, inserito in un contesto collinare-montano. L'edificio è composto da: Piano terra (h. 2,80 m): ingresso con scala interna, cantina e un locale "fondaco" a forma di "L", suddiviso da muri portanti. Piano primo (h. 3,10 m): zona abitativa con sala, cucina, disimpegno, ripostiglio e terrazzo. Piano secondo (h. 2,85 m): due camere da letto e due ripostigli. Attualmente, l'immobile si trova in stato di abbandono e inagibilità. Nonostante i lavori di ristrutturazione risalenti agli anni '70, l'edificio presenta evidenti segni di degrado strutturale, con cedimenti, deterioramento dei materiali, infiltrazioni e necessità di consolidamento. È presente un lotto di terreno adiacente alla proprietà, sul quale si trovano una C/6 e un F1 oggetto di perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 474, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 706, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 706, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.990,00
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc, piano T-1	189,20 mq	100,00 €/mq	€ 18.920,00	100,00%	€ 18.920,00
Bene N° 2 - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc	33090,00 mq	0,50 €/mq	€ 16.545,00	100,00%	€ 16.545,00
Bene N° 3 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - Fraz. Gabbbiano, Snc, piano T-1- 2	169,95 mq	200,00 €/mq	€ 33.990,00	100,00%	€ 33.990,00
				Valore di stima:	€ 69.455,00

Valore di stima: € 69.455,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 48.618,50

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 € 48.000,00 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.

Teramo, li 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pavone Ettore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) inquadramento territoriale lotto 1
- ✓ Altri allegati - 2) documentazione catastale lotto 1
- ✓ Altri allegati - 3) documentazione comunale lotto 1
- ✓ Altri allegati - 4) documentazione fotografica lotto 1
- ✓ Altri allegati - 5) Contratto di affitto di fondo rustico lotto 1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc, piano T-1
  L'edificio unifamiliare è composto da un'unità abitativa situata al primo piano e da un fondaco/cantina al piano terra. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna. L'abitazione è organizzata con un corridoio centrale che attraversa l'intero appartamento: sul lato sinistro si trovano un ampio soggiorno e una cucina con zona pranzo, mentre sul lato destro sono presenti tre camere da letto e un bagno al centro, posizionato al termine del corridoio. Al piano terra, il Subalterno 3 è destinato a locale ad uso box e area coperta ad uso agricolo, precedentemente utilizzato come stalla (categoria C/6), mentre il Subalterno 4 è identificato come unità collabente (categoria F/2) Complessivamente, gli immobili versano in condizioni di degrado e precarietà strutturale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 285, Sub. 2, Zc. -, Categoria A3 - Fg. 41, Part. 285, Sub. 3, Zc. -, Categoria C6 - Fg. 41, Part. 285, Sub. 4, Zc. -, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono, per il vigente P.R.G., in area ZONA "E "- ZONA AGRICOLA 33.1.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Via Principale - Ponzano n. Snc
  Particella 191 Il terreno in oggetto, della superficie di circa 5230 m^2, è attualmente un uliveto, destinato ad uso agricolo. La sua destinazione urbanistica, secondo il Piano Regolatore Generale (PRG), è interamente (100%) agricola (Art. 33.1), mentre il 69,8% della superficie rientra in un'area con restrizioni paesaggistiche e ambientali (PAIFP) e in una zona agricola protetta (RPAI R1), che limita ulteriormente la possibilità di edificazione. Pertanto, l'area è principalmente destinata alla coltivazione, con possibilità di interventi edilizi estremamente limitati e sottoposte a normative ambientali e paesaggistiche. Particella 200 Il terreno identificato con foglio 41, particella 200 è classificato come seminativo con un reddito dominicale e agrario di 2,96 euro ciascuno. Dal punto di vista urbanistico, rientra interamente in una zona agricola normale (Art. 33.1 NTA del PRG), destinata principalmente ad attività agricole. Sul piano geologico, il 25,7% dell'area è soggetto a pericolosità elevata per frane (Zona P2 del PAI) e rientra nella Classe di Rischio R1, indicativa di un rischio moderato. Eventuali interventi sull'area dovranno tenere conto di questi vincoli, per cui è consigliabile consultare gli enti competenti prima di procedere. Particella 201 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 201, ha una superficie di 1040 m^2 ed è destinato a seminativo arborato, con una resa catastale di 4,30 euro per il Reddito Dominicale e 4,03 euro per il Reddito Agrario. Secondo il Piano Regolatore Generale, l'intera area è classificata come zona agricola normale (Art. 33.1), con limitazioni edilizie. Inoltre, il terreno ricade in una zona a rischio elevato di fenomeni gravitativi, come le frane, e in una zona con rischio idrogeologico moderato, il che implica che l'area è soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici che limitano le possibilità di intervento o sviluppo. Particelle 243-77-78-340 I terreni, situati ai Fogli 41 e 42, Particelle 243-77-78-340, sono interamente destinata a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno. Particella 242 Il terreno, Foglio 41, Particella 242, è una piccola lingua di terra di 17 m^2 classificata come seminativo arborato, con una resa catastale di 0,07 euro. Destinato interamente a zona agricola normale secondo il PRG, ricade in un'area a rischio elevato di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, limitando qualsiasi possibilità di edificazione o intervento. Particella 243 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 243, ha una superficie di 2510 m^2 ed è classificato come seminativo arborato, con una resa catastale di 10,37 euro per il Reddito Dominicale e 9,72 euro per il Reddito Agrario. È interamente destinato a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne

limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno. Particella 246 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 246, ha una superficie di 569 m^2 ed è classificato come seminativo, con una resa catastale di 2,50 euro per il Reddito Dominicale e 2,20 euro per il Reddito Agrario. È interamente destinato a zona agricola normale secondo il PRG, con vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, fattori che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno. Particella 283 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 283, ha una superficie di 1290 m^2 ed è classificato come seminativo, con una resa catastale di 5,66 euro per il Reddito Dominicale e 5,00 euro per il Reddito Agrario. Destinato interamente a zona agricola normale secondo il PRG, è soggetto a vincoli che ne limitano l'edificabilità. Inoltre, ricade in un'area ad elevato rischio di frane e con pericolosità idrogeologica moderata, condizioni che ne influenzano l'utilizzo e la trasformazione. Particella 284 Il terreno, situato al Foglio 41, Particella 284, ha una superficie complessiva di 19.330 m^2 ed è suddiviso in due porzioni, una classificata come seminativo arborato e l'altra come uliveto. La resa catastale varia tra le due, con un Reddito Dominicale di 79,44 euro e un Reddito Agrario di 74,48 euro per la prima porzione, mentre per la seconda entrambi i valori ammontano a 0,37 euro. L'area ricade interamente in zona agricola normale secondo il PRG, con limitazioni edificatorie. Inoltre, il 78,5% della superficie è soggetto a rischio elevato di frane e a pericolosità idrogeologica moderata, fattori che influenzano le possibilità di utilizzo e trasformazione del terreno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 191, Qualità uliveto - Fg. 41, Part. 200, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 201, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 241, Qualità uliveto - Fg. 41, Part. 242, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 243, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 246, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 283, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 284, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 77, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 77, Porz. AB, Qualità uliveto - Fg. 42, Part. 78, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 78, Porz. AB, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 42, Part. 340, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz. Gabbbiano, Snc, piano T-1- 2
L'immobile oggetto della presente perizia è un casale colonico unifamiliare, situato nella frazione Gabbiano e Censito, nel Comune di Civitella del Tronto (TE), identificato catastalmente al NCEU Foglio 5, Particella 474. Si sviluppa su tre piani ed è realizzato in pietra, inserito in un contesto collinare-montano. L'edificio è composto da: Piano terra (h. 2,80 m): ingresso con scala interna, cantina e un locale "fondaco" a forma di "L", suddiviso da muri portanti. Piano primo (h. 3,10 m): zona abitativa con sala, cucina, disimpegno, ripostiglio e terrazzo. Piano secondo (h. 2,85 m): due camere da letto e due ripostigli. Attualmente, l'immobile si trova in stato di abbandono e inagibilità. Nonostante i lavori di ristrutturazione risalenti agli anni '70, l'edificio presenta evidenti segni di degrado strutturale, con cedimenti, deterioramento dei materiali, infiltrazioni e necessità di consolidamento. È presente un lotto di terreno adiacente alla proprietà, sul quale si trovano una C/6 e un F1 oggetto di perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 474, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 706, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 706, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insistono gli immobili ricadono, per il vigente P.R.G., in ZONA B insediamenti di recente formazione, Art. 28 N.T.A..

Prezzo base d'asta: **€ 48.000,00**