
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cialani Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2011 del R.G.E.

promossa da

Contro

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1	7
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	7
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	7
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e finile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	7
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	8
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	8
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	8
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1	9
Bene N° 2 – Rimesse Attrezzi agricoli e stalle ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	9
Bene N° 3 – Unità collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto(TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1	8
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	9
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	9

Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	11
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	11
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	15
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricole e stalle ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	13
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	14
Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1	7
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T.....	6
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T	6
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo piano T.....	6
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	9
Provenienze Ventennali.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	9
Bene N° 2 – Rimesse Attrezzi agricoli e stalle ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	9
Bene N° 3 – Unità collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	10

Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	10
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto(TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	10
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	10
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	11
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	12
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	12
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	13
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	13
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto(TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	15
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	16
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	16
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	17
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	17
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	18
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	22
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto(TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	22
Bene N° 2 – Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	22
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	22

Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	22
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	22
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	22
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto(TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	23
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	23
Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	24
Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	24
Bene N° 6 – Laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	24
Bene N° 7 – Fondo rustico (appezzamenti di terreno) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	24
Stato di occupazione	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto(TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Rimesse attrezzi agricoli e stalle ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	27
Bene N° 3 – Unità Collabenti ubicate a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	28
Beni N° 4 e 6 – Fabbricati rurali e fienile diruti e laghi artificiali ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	29
Bene N° 5 e 7 – Fondi rustico (appezzamenti di terreni) ubicati a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T.....	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/2011 del R.G.E..... 37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 3.120.000,00 37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 41

INCARICO

All'udienza del 29/01/2021, il sottoscritto Geom. Alessandro Cialani, con studio in Corso Adriatico, 120 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email: alessandrocialani@gmail.com, PEC alessandro.cialani@geopec.it, Tel. 371 1170173, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal dott. Giovanni Cirillo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili facenti di "azienda agricola" ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo sviluppati in vari appezzamenti di terreni e più fabbricati:

- **Bene N° 1 - Abitazione - Contrada valle Sant'Angelo, piano T-1;**
- **Bene N° 2 - Rimessa attrezzi agricoli e stalle - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 3 - Unità collabenti - Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 4 - Fabbricati rurali e fienile diruti - Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 5 - Fondo rustico irriguo permanente - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 6 - Laghi artificiali - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 7 - Fondo rustico - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T-1

Abitazione costituita da appartamento al piano primo e locali fondaci e alloggio del custode al piano terra.

BENE N° 2 - RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Rimesse attrezzi e macchinari agricoli al piano terra, locali magazzino e stalle per ricovero ovini.

BENE N° 3 - UNITA' COLLABENTI UBICATE IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Unità collabenti costituite da fabbricato destinato a magazzino forno e pollaio e altro manufatto destinato a stalla per ricovero ovini.

BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI E FIENILE DIRUTI, UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Fabbricati rurali e fienile diruti.

BENE N° 5 – FONDO RUSTICO IRRIGUO PERMANENTE UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Fondo rustico irriguo destinato a pascolo dotato di impianto di irrigazione permanente a pioggia, alimentati da condotta di approvvigionamento da laghi artificiali.

BENE N° 6– LAGHI ARTIFICIALI UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

L'azienda agricola è inoltre dotata di due laghi artificiali, di cui uno ubicato a monte nei pressi di Colle Montrone e sviluppa una superficie del bacino d'invaso di circa 6000 mq. per una profondità di ml 10, mentre quello a valle ubicato nelle vicinanze delle stalle sviluppa una superficie del bacino di invaso di circa mq. 4800 per un profondità di ml 10. Detti laghi artificiali sono dotati di pompe per l'approvvigionamento idrico collegati ad un impianto di irrigazione permanente a pioggia.

BENE N° 7 – FONDO RUSTICO UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Fondo rustico destinato a pascolo ed in parte a bosco.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Abitazione - Contrada valle Sant'Angelo, piano T-1;**
- **Bene N° 2 – Rimessa attrezzi agricoli e stalle - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 3 – Unità collabenti - Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 4 – Fabbricati rurali e fienile diruti - Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 6 – Laghi artificiali - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**
- **Bene N° 7 – Fondo rustico - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T;**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1-2-3-4-5-6-7– AZIENDA AGRICOLA COSTITUITA DA FABBRICATI E TERRENI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO(TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; Sarà necessario aggiornare la certificazione ipo-catastale in quanto attualmente non vi è più rispondenza tra gli immobili pignorati e quelli attualmente in ditta all'esecutato, in quanto i fabbricati precedentemente censiti al Catasto Terreni sono ora identificati al Catasto Fabbricati con nuovi identificativi e la particella 351 al Catasto Terreni del foglio 33 risulta stata oggetto di esproprio da parte dell'A.N.A.S. per attraversamento stradale e quindi esclusa dai beni pignorati;

TITOLARITÀ

BENI N° 1-2-3-4-5-6-7 – AZIENDA AGRICOLA COSTITUITA DA FABBRICATI E TERRENI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO(TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- *****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****

I diritti pignorati appartenenti al signor Mancini Massimo sono pari alla piena proprietà.

Gli immobili intestano al signor ***** , *****.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Ufficio di pubblicità immobiliare, la proprietà degli immobili oggetto di stima è pervenuta all' esecutato in forza dell' atto di compravendita a rogito del notaio G.B. Bracone, del 19/12/2006, rep. 117270, trascritto a Teramo in data 28/12/2006, al n° 14461 di formalità, dal signor ***** al quale era proprietario per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio, pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del notaio Ciampini Biagio in data 28/08/1992, rep. 83797, trascritto a Teramo in data 11/09/1992, al n° 7666 di formalità;
- atto di compravendita a rogito del notaio Ielo Alberto in data 03/05/1978, rep. 74830, trascritto a Teramo in data 11/05/1978, al n° 3150 di formalità;

Per quanto riguarda gli immobili 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 variata in merito alle risultanze catastali in quanto attualmente non vi è più rispondenza tra gli immobili pignorati e quelli attualmente in ditta all'esecutato, in quanto i fabbricati precedentemente censiti al Catasto Terreni sono ora identificati al Catasto Fabbricati con nuovi identificativi e la particella 351 al Catasto Terreni del foglio 33 risulta stata oggetto di esproprio da parte dell'A.N.A.S. per attraversamento stradale e quindi esclusa dai beni pignorati;

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T-1

Il bene oggetto di stima risulta costituita da appartamento di civile abitazione al piano primo, da due locali fondaci al piano terra, a servizio dell'abitazione del custode al piano terra, confinante nell'insieme a mezzo distacchi, corte comune, rampa di scala esterna, proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

BENE N° 2 – RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta costituita da locale rimessa attrezzi agricoli al piano terra, dotata anche di piccolo w.c. ed altro piccolo manufatto rustico, nonché di stalle per ricovero ovini, confinanti nell'insieme a mezzo distacchi, corte esterna e proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

BENE N° 3 – UNITA' COLLABENTI UBICATE IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Unità collabenti costituite da fabbricato destinato a magazzino forno e pollaio e altro manufatto destinato a stalla per ricovero ovini, lesionati a causa del sisma del 24/08/216, confinanti nell'insieme a mezzo distacchi, con altra proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

BENE N° 4 – FABBRICATI RURALI E FIENILE DIRUTI, UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Fabbricato rurali e fienile diruti, confinanti nell'insieme a mezzo distacchi, con altra proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

BENE N° 5 – FONDO RUSTICO IRRIGUO PERMANENTE, UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Fondo rustico irriguo, confinante nell'insieme con strada comunale per Valle Sant'Angelo, con altra proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

BENE N° 6 – LAGHI ARTIFICIALI, UBICATO IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Laghi artificiali, confinanti nell'insieme a mezzo distacchi, con altra proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

BENE N° 7 – FONDO RUSTICO, UBICATO IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Fondo rustico, confinante nell'insieme con strada comunale per Valle Sant'Angelo, con altra proprietà esecutato a più lati, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	137,70 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	2,80 m	1
Balcone coperto	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	0,00 m	1
Scala	8,30 mq	8,30 mq	1,00	8,30 mq	0,00 m	T-1
Fondaci al piano T	38,56 mq	42,20 mq	0,50	21,10 mq	3,00 m	T
Abitazione piano Terra	113,70 mq	120,52 mq	1,00	120,52 mq	3,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	297,32 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	297,32 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Circa la superficie lorda degli appartamenti, è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni. La superficie netta dell'abitazione è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni. Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale dell'abitazione è stata considerata la superficie lorda mentre è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale o convenzionale del balcone/portico coperto e dei fondaci in base alla loro destinazione d'uso, nonché dell'area di sedime dei fabbricati.

BENE N° 2 - RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa mezzi agricoli	260,50 mq	267,78 mq	0,50	133,89 mq	3,75 m	T
w.c.	2,60 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	3,75 m	T
Rimesa attrezzi	29,70 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,70 m	T
Stalle per ricovero ovini	1.811,43 mq	1.811,43 mq	0,50	905,71 mq	2,70 m	T
Area di sedime fabbricati	23685,00 mq	23685,00 mq	0,10	2368,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				3426,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3426,90 mq		

BENE N° 3 - UNITA' COLLABENTI UBICATE A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-forno-pollaio	73,70 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	2,80 m	T
Stalla	800,00 mq	882,00 mq	0,20	176,40 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				192,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,40 mq		

BENE N° 4 – FABBRICATI RURALI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
N. 2 Fabbricati rurali diruti con corte	760,70 mq	790,00 mq	0,15	118,50 mq		T
Fienile danneggiato dal terremoto	300,00 mq	300,00 mq	0,15	45,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				163,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,50 mq		

BENE N° 5 – FONDO RUSTICO IRRIGUO PERMANENTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (p.lla 185)	5040,00 mq	5040,00 mq	1,00	5040,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 187)	7110,00 mq	7110,00 mq	1,00	7110,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 231)	107.690,00 mq	107.690,00 mq	1,00	107.690,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 232)	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 544)	50.705,00 mq	50705,00 mq	1,00	50.705,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 545)	17.790,00 mq	17.790,00 mq	1,00	17.790,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 124)	1430,00 mq	1430,00 mq	1,00	1430,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 234)	1160,00 mq	1160,00 mq	1,00	1160,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 235)	138,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 278)	800,00 mq	80000 mq	1,00	800,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 360)	2040,00 mq	2040,00 mq	1,00	2040,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 391)	403,00 mq	403,00 mq	1,00	403,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 392)	5070,00 mq	5070,00 mq	1,00	5070,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 367)	5860,00 mq	5860,00 mq	1,00	5860,00 mq	0,00 m	T

Terreno agricolo (p.lla 7)	670,00 mq	670,00 mq	1,00	670,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 10)	6360 mq	6360,00 mq	1,00	6360,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 37)	3080 mq	3080,00 mq	1,00	3080,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 38)	880,00 mq	880,00 mq	1,00	880,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 78)	2870,00 mq	2870,00 mq	1,00	2870,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				212284,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212284,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento alla consistenza catastale dei terreni derivante dalle visure.

BENE N° 6 – LAGHI ARTIFICIALI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lago artificiale a monte	6000,00 mq	60000,00 mq	0,80	48000,00 mc	10,00 m	T
Lago artificiale a valle	5000,00 mq	50000,00 mq	0,80	40000,00 mc	10,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88000,00 mc		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88000,00 mc		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Per la determinazione della superficie commerciale, si è proceduto con rilievo celeri metrico in sito.

BENE N° 7 – FONDO RUSTICO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (p.lla 522)	308,00 mq	308,00 mq	1,00	308,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 8)	7460,00 mq	7460,00 mq	1,00	7460,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 9)	1020,00 mq	1020,00 mq	1,00	1020,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 11)	810,00 mq	810,00 mq	1,00	810,00 mq	0,00 m	T

Terreno agricolo (p.lla 19)	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 7)	1060,00 mq	1060 mq	1,00	1060,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 10)	1220,00 mq	1220,00 mq	1,00	1220,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 20)	2850,00 mq	2850,00 mq	1,00	2850,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 21)	3560,00 mq	3560,00 mq	1,00	3560,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 22)	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1400,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 23)	59160,00 mq	59160,00 mq	1,00	59160,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 24)	1790 mq	1790,00 mq	1,00	1790,00 mq	0,00 m	T
Terreno agr.olo (p.lla 27)	480 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 28)	2940,00 mq	2940,00 mq	1,00	2940,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 75)	16870,00 mq	16870,00 mq	1,00	16870,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 77)	2590,00 mq	2590,00 mq	1,00	2590,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 82)	1550,00 mq	1550,00 mq	1,00	1550,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 84)	2230,00 mq	2230,00 mq	1,00	2230,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 85)	2030,00 mq	2030,00 mq	1,00	2030,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 121)	13620,00 mq	13620,00 mq	1,00	13620,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 122)	32120,00 mq	32120,00 mq	1,00	32120,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 123)	580,00 mq	580,00 mq	1,00	580,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 177)	720,00 mq	720,00 mq	1,00	720,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 180)	6600,00 mq	6600,00 mq	1,00	6600,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 233)	849,00 mq	849,00 mq	1,00	849,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 317)	1040,00 mq	1040,00 mq	1,00	1040,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 322)	920,00 mq	920,00 mq	1,00	920,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 365)	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 400)	170,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	T

402)						
Terreno agricolo (p.lla 407)	170,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 408)	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 435)	5,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 437)	716,00 mq	716,00 mq	1,00	716,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 68)	11140,00 mq	11140,00 mq	1,00	11140,00 mq	0,00 m	T
Terreno agr.lo (p.lla 144)	1320,00 mq	1320,00 mq	1,00	1320,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 39)	42,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 100)	1410,00 mq	1410,00 mq	1,00	1410,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 101)	1040,00 mq	1040,00 mq	1,00	1040,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.lla 105)	710,00 mq	710,00 mq	1,00	710,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				187442,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187442,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento alla consistenza catastale dei terreni derivante dalle visure.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, 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
	33	546	3		A3	3	7,0	155	263,91	1	
	33	546	2		C2	2	36	45	61,36	T	
	33	546	1		A3	2	4,5	129	144,09	T	

Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo è stato accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti e depositate presso l'Agenzia delle Entrate di

Teramo.

L'intestazione catastale corrisponde esattamente alla ditta proprietaria.

BENE N° 2 – RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	546	4		D10				9.252,50	T	

Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo è stato accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti e depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo.

L'intestazione catastale corrisponde esattamente alla ditta proprietaria.

BENE N° 3 – UNITA' COLLABENTI UBICATE A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	546	5		F2					T	
	33	546	6		F2					T	

Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo è stato accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti e depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo.

L'intestazione catastale corrisponde esattamente alla ditta proprietaria.

Catasto terreni (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	546			Ente Urbano			23.685,00			

- Si precisa che la particella 546 al catasto fabbricati deriva dalla fusione delle particelle originarie n. 186-126-131-469-470-471-472-473 mediante tipo mappale n. TE0046347 del 09/09/2019.

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

BENE N° 4 – FABBRICATI RURALI E FIENILE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Catasto fabbricati (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	22			Fabb. rurale			400			
	33	233			Fabb. rurale			391			

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde esattamente alla ditta proprietaria.

BENE N° 5 – FONDO RUSTICO IRRIGUO PERMANENTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

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
33	124				Sem. Irrig.	01	00.14.30 mq	7,75 €	7,02 €	
33	185		AA AB		Seminat. Bosco misto	03 U	00.03.01 mq 00.47.39	0,78 € 2,69 €	0,85 € 1,47 €	
33	187				Sem. Irrig.	01	00.71.10 mq	38,56 €	34,88 €	
33	231		AA AB		Pascolo Bosco misto	01 U	09.30.30 mq 01.46.60	43,24 € 12,11 €	0,85 € 3,79 €	
33	232				Pascolo	01	00.03.90 mq	0,18 €	0,10 €	
33	234				Sem. Irrig.	01	00.11.60 mq	6,29 €	5,69 €	
33	235		AA AB		Semin. Irrig. Semin.	01 02	00.01.06 mq 00.00.32	0,57 € 0,12 €	0,52 € 0,12 €	
33	278				Sem. Irrig.	01	00.08.00 mq	4,34 €	3,93 €	

33	360				Sem. Irrig.	01	00.20.40 mq	11,06 €	10,01 €	
33	367				Sem. Irrig.	01	00.58.60 mq	31,78 €	28,75 €	
33	391				Sem. Irrig.	01	00.04.03 mq	2,19 €	1,98 €	
33	392				Sem. Irrig.	01	00.50.70 mq	27,49 €	24,88 €	
36	7				Semin.	02	00.06.70 mq	2,42 €	2,42 €	
36	10				Bosco misto	U	00.63.60 mq	3,61 €	1,97 €	
36	37				Pascolo	01	00.30.00 mq	1,43 €	0,80 €	
36	38		AA		Semin. Irrig.	01	00.06.85 mq	3,71 €	3,36 €	
			AB		Semin.	02	00.01.95	0,70 €	0,70 €	
33	544				Semin.	03	05.07.05 mq	130,93 €	144,03 €	
33	545				Semin.	03	01.77.90 mq	45,94 €	50,53 €	

Trattasi di terreni agricoli a servizio di un'azienda agricola.

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo è stato accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo.

L'intestazione catastale corrisponde esattamente alla ditta proprietaria.

- Si precisa che i confini dei terreni ai quali si accede dalla Strada Statale 81 Teramo-Ascoli (detta Picena-Aprutina), sono esattamente individuati in loco in quanto tutta la proprietà risulta recintata con pali in legno di castagno e rete metallica elettrosaldata zincata, ed in parte con muretto di contenimento della suddetta strada statale;

BENE N° 7 - FONDO RUSTICO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

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
33	522 (ex 321)				Seminat.	01	00.03.08 mq	1,35 €	1,19 €	
33	8		AA		Seminat.	03	00.05.74 mq	1,48 €	1,63 €	
			AB		Bosco misto	U	00.68.86	3,91 €	2,13 €	
33	7				Pasc. Arb.	U	00.10.60 mq	0,88 €	0,27 €	
33	10		AA		Semin.	01	00.02.80	1,24 €	1,09 €	

			AB		Sem. Irr.	01	mq 00.09.38	5,09 €	4,60 €	
33	9				Semin.	01	00.10.20 mq	4,48 €	3,95 €	
33	19				Pascolo Arborato	U	00.10.50 mq	0,87 €	0,27 €	
33	11		AA		Semin.	03	00.00.46 mq	0,12 €	0,13 €	
			AB		Pascolo	01	00.07.64	0,36 €	0,20 €	
33	20				Pascolo Arborato	U	00.28.50 mq	2,36 €	0,74 €	
33	21				Pascolo Arborato	U	00.20.40 mq	11,06 €	10,01 €	
33	22		AB		Pascolo Arborato	U	00.10.00 mq	0,83 €	0,26 €	
33	23		AA		Sem. Arb.	03	05.57.80 mq	158,44 €	187,25 €	
			AB		Uliveto	U	00.33.80	12,22 €	12,22 €	
33	24				Sem. Irrig.	01	00.17.90 mq	9,71 €	8,78 €	
33	27				Sem. Irrig.	01	00.04.80 mq	2,60 €	8,78 €	
33	28		AA		Sem. Arb.	03	00.27.81 mq	7,90 €	9,34 €	
			AB		Pasc.Arb.	U	00.01.59	0,13 €	0,04 €	
33	75				Pascolo Arborato	U	01.68.70 mq	13,94 €	4,36 €	
33	77		AA		Semin. Arb.	03	00.15.90 mq	4,52 €	5,34 €	
			AB		Pascolo	01	00.10.00	0,46 €	0,26 €	
33	78				Sem. Irrig.	01	00.28.70 mq	15,56 €	14,08 €	
33	82				Vigneto	01	00.15.50 mq	10,81 €	7,20 €	
33	84				Sem. Irrig.	01	00.22.30 mq	12,09 €	10,94 €	
33	85		AA		Semin.	03	00.18.70 mq	4,83 €	5,31 €	
			AB		Pasc. Arb.	U	00.00.11	0,01 €	0,01 €	
			AC		Pascolo	01	00.01.49	0,07 €	0,04 €	
33	121				Semin.	02	01.36.20 mq	49,24 €	49,24 €	
33	122		AA		Semin. Arb.	03	00.71.33 mq	20,26 €	23,95 €	
			AB		Uliveto	U	00.41.17	14,88 €	14,88 €	
			AC		Pascolo	01	02.08.70	9,70 €	5,39 €	

33	123				Uliveto	U	00.05.80 mq	2,10 €	2,10 €
33	177	AA			Semin.	02	00.00.57 mq	0,21 €	0,21 €
		AB			Pascolo	01	00.06.63	0,31 €	0,17 €
33	180	AA			Semin.	03	00.61.24 mq	15,81 €	17,40 €
		AB			Pascolo	01	00.04.76	0,22 €	0,12 €
33	233	AA			Semin.	03	00.08.49 mq	2,19 €	2,41 €
33	317	AA			Sem. Arb.	03	00.01.14 mq	0,32 €	0,38 €
		AB			Pascolo	01	00.09.26	0,43 €	0,24 €
33	322	AA			Semin.	03	00.08.55 mq	2,21 €	2,43 €
		AB			Pascolo	01	00.00.65	0,03 €	0,02 €
33	365				Sem. Arb.	02	00.06.00 mq	2,48 €	2,32 €
33	400				Sem. Arb.	02	00.01.70 mq	0,70 €	0,66 €
33	402				Sem. Arb.	02	00.00.40 mq	0,17 €	0,15 €
33	407				Sem. Arb.	02	00.01.70 mq	0,70 €	0,66 €
33	408				Sem. Arb.	02	00.00.30 mq	0,12 €	0,12 €
33	435				Terr. Form.		00.00.50 mq	0,00 €	0,00 €
33	437				Sem. Arb.	02	00.07.16 mq	2,96 €	2,77 €
34	68				Pascolo Arborato	U	01.11.40	9,21 €	2,88 €
34	144				Pascolo Arborato	U	00.13.20	1,09 €	0,34 €
36	39				Pascolo	01	00.00.42 mq	0,02 €	0,01 €
36	100				Bosco misto	U	00.14.10 mq	0,80 €	0,44 €
36	101				Semin.	02	00.10.40 mq	3,76 €	3,76 €
36	105				Pascolo Arborato	U	00.07.10	0,59 €	0,18 €

Trattasi di terreni agricoli a servizio di un'azienda agricola.

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo è stato accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo.

L'intestazione catastale corrisponde esattamente alla ditta proprietaria.

- Si precisa che i confini dei terreni ai quali si accede dalla Strada Statale 81 Teramo-Ascoli (detta Picena-Aprutina), sono esattamente individuati in loco in quanto tutta la proprietà risulta recintata con pali in legno di castagno e rete metallica elettrosaldata zincata, ed in parte con muretto di contenimento della suddetta strada statale;

PRECISAZIONI

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Civitella del Tronto, località Valle Sant'Angelo, costituita da terreni e fabbricati, ed è ubicata per la maggior parte ovest della Strada Statale 81, Piceno-Aprutina, ed in minima parte ad est verso Colle Montesanto in zona periferica, prevalentemente agricola, in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade, con la presenza di diversi insediamenti residenziali urbani con case e villette, lontana da attività moleste o rumorose, ed è comunque nelle vicinanze di insediamenti turistico ricettivi presenti nel comune di Civitella del Tronto. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia interna collinare, con inverni non particolarmente rigidi ed estati calde.

PATTI

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T-1

Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di esecuzione sono da ritenersi discrete, sia per le caratteristiche costruttive, di distribuzione e ubicazione dei locali, sia che per lo stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione sono da ritenersi discrete, sia per le caratteristiche costruttive, di distribuzione e ubicazione dei locali, sia che per lo stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - UNITA' COLLABENTI UBICATE A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

I fabbricati risultano lesionati dal sima del 24/08/2016 e quindi non utilizzabili.

BENE N° 4 – FABBRICATI RURALI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Trattasi due fabbricati rurali diruti che si sviluppano su due piani fuori terra e individuati al catasto terreni al foglio 33, rispettivamente con la particelle 22 per una superficie catastale di mq. 400 e con la particella 233 che sviluppa una superficie catastale di mq. 391. I due fabbricati sono di antica costruzione, con struttura portante in pietre e mattoni e ad oggi sono privi di utenze ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 5 – FONDO RUSTICO IRRIGUO PERMANENTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei terreni oggetto di esecuzione sono da ritenersi buone, essendo gli stessi coltivati ed irrigati in modo permanente e quindi non soggetti alle attuali condizioni climatiche di siccità.

BENE N° 6 – LAGHI ARTIFICIALI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei laghi artificiali sono da ritenersi buone, essendo gli stessi utilizzati e perfettamente funzionanti per l'approvvigionamento idrico e collegati ad un impianto di irrigazione a pioggia.

BENE N° 7 – FONDO RUSTICO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei terreni oggetto di esecuzione sono da ritenersi buone, essendo gli stessi coltivati ed utilizzati prevalentemente a pascolo per l'allevamento ovino.

PARTI COMUNI

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T-1

Il fabbricato destinato a casa di civile abitazione costituita da due unità abitative e fondaci. Il fabbricato destinato ad abitazione costituito da due unità immobiliari ed ha una pianta rettangolare regolare con struttura portante in parte in muratura e presenta caratteristiche costruttive semplici ed è costituita da due piani fuori terra e dal tetto di copertura. L'abitazione al piano terra è costituita da ingresso, dietro cucina e soggiorno, due camere da letto, un bagno e due fondaci. All'abitazione al piano primo si accede mediante scala esterna rifinita in marmo trani, ed è

costituita da ingresso-soggiorno, cucina, quattro camere da letto di cui una con bagno in camera, ampio bagno di servizio. Dette abitazioni risultano rifinite con materiali di tipo medio e precisamente: pavimentazione in monocottura, bagni rifiniti con piastrelle in ceramica smaltata e dotato di lavabo, doccia, w.c. e bidet; porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in legno douglas con doppi vetri e dotati persiane in legno. Gli annessi destinati a magazzino e la lavanderia risulta rifinito con intonaco alle pareti e la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica. L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa.

Anche gli impianti, elettrico e idrico, risultano funzionanti e per quanto potuto accertare sono stati eseguiti con buona tecnica ed osservanza delle norme in merito riferiti all'epoca di realizzazione. Nel complesso l'abitazione oggetto di esecuzione risulta in buono stato di manutenzione e conservazione e non necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

BENE N° 2 - RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

A servizio dell'abitazione e dell'azienda sono presenti annessi rustici costituiti da magazzino e di deposito e rimessa attrezzi in prossimità all'abitazione principale, realizzata in muratura portante ad un piano fuori terra. Essi sono rifiniti con battuto in calcestruzzo e porte d'ingresso e finestre in ferro con vetri semplici.

Inoltre distaccati dall'abitazione principale e dagli annessi, nelle immediate vicinanze sono ubicate due stalle per l'allevamento dei bovini e degli ovini. Dette stalle risultano realizzate con struttura in cemento armato e blocchi di cemento, con pannelli di copertura in lamiera e dotate di grigliato.

Nel complesso gli immobili oggetto di esecuzione risultano in discreto stato di manutenzione e conservazione e non necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

BENE N° 3 - UNITA' COLLABENTI UBICATE A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

I fabbricati destinati a magazzino, forno pollaio e stalla risultano lesionati dal sisma del 24/08/2016 e quindi non utilizzabili.

BENE N° 4 - FABBRICATI RURALI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Trattasi due fabbricati rurali diruti che si sviluppano su due piani fuori terra, sono di antica costruzione, con struttura portante in pietre e mattoni e ad oggi sono privi di utenze ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, oltre al fienile danneggiato dal terremoto.

BENE N° 5 - FONDO RUSTICO IRRIGUO PERMANENTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Il fondo rustico oggetto di esecuzione si trova in adiacenza alle stalle e trattasi di appezzamento di terreno omogeneo destinato coltivato e destinato a pascolo ed irrigato in modo permanente con impianto di irrigazione a pioggia.

BENE N° 6 - LAGHI ARTIFICIALI UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

L'azienda agricola è inoltre dotata di due laghi artificiali, di cui uno ubicato a monte nei pressi di Colle Montrone e sviluppa una superficie del bacino d'invaso di circa 6000 mq. per una profondità di ml 10, mentre quello a valle ubicato nelle vicinanze delle stalle sviluppa una superficie del bacino di invaso di

circa mq. 4800 per un profondità di ml 10. Detti laghi artificiali sono dotati di pompe per l'approvvigionamento idrico collegati ad un impianto di irrigazione permanente a pioggia.

BENE N° 7 – FONDO RUSTICO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Il fondo rustico oggetto di esecuzione facente parte dell'azienda agricola, risulta costituito da diversi corpi aziendali riconducibili a quattro appezzamenti omogenei di terreno, separati dalla strada comunale Valle Sant'Angelo dalla quale si accede dalla Strada Statale 81 Teramo-Ascoli Piceno (detta Picena Aprutina) ubicati ad un'altitudine di circa 450 sul livello del mare ed hanno una giacitura leggermente acclive tipica delle zone collinari.

STATO DI OCCUPAZIONE

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano occupati dall'esecutato dove svolge la propria attività di imprenditore agricolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 28/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/12/2006
Reg. gen. 24683 - Reg. part. 6394
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.145.000,00
Rogante: Notaio Bracone Giovanni Battista
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 117271
N° raccolta: 32615
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/10/2008
Reg. gen. 17346 - Reg. part. 3498
Quota: 1/1
Importo: € 534.000,00
A favore di *****
- Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 267.000,00
Rogante: Notaio Bracone Giovanni Battista
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 120613
N° raccolta: 34938

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/11/2012
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 28.442,92
Rogante: Tribunale Civile di Teramo
Data: 10/05/2012
N° repertorio: 305
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca/riscossione** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritta a Teramo il 11/03/2021
Reg. gen. 3716 - Reg. part. 419
Quota: 1/1
Importo: € 151.157,26
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.578,63
Rogante: SOGET S.P.A.
Data: 04/03/2021
N° repertorio: 402368
(gravante solo sulla p.lla 546 sub 4)

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di indivisibilità**
Trascritto a Teramo il 10/10/2008
Reg. gen. 17345 - Reg. part. 10609
Quota: 1/1
A favore di REGIONE ABRUZZO
Contro *****
Rogante: Notaio Bracone Giovanni Battista
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 120613
N° raccolta: 34938
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/07/2011
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 6670

Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, un importo che in relazione alla formalità da cancellare, per la sua annotazione, attualmente risulta essere in totale pari ad euro 952,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1- FABBRICATO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e non risulta interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge n. 47/1985 e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni. Risulta presentata una D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazione il 26/05/2008 Prot. n. 5464. Successivamente sono state presentate delle D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazioni e realizzazione recinzione, rispettivamente in data 30 dicembre 1998, protocollata al n. 8798, 14 settembre 2007, 04 febbraio 2008, 24 maggio 2008. Le suddette autorizzazioni sono state tutte rilasciate dalla competente autorità del Comune di Civitella del Tronto.

Dai rilievi svolti durante gli accertamenti è emerso quanto segue:

- per ciò che attiene la volumetria e la superficie complessiva realizzata non vi sono differenze apprezzabili tra lo stato di fatto e quanto riportato sugli elaborati grafici dell'ultima Concessione approvata;

Per ciò che attiene agli impianti elettrico e idrico, risultano funzionanti e per quanto potuto accertare sono stati eseguiti con buona tecnica ed osservanza delle norme in merito, riferiti all'epoca della loro realizzazione.

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.

BENE N° 2 - RIMESSE ATTREZZI AGRICOLI E STALLE UBICATI A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, i fabbricati destinati a Rimesse Attrezzi agricoli e stalle per ricovero ovini oggetto di esecuzione, sono stati realizzati in conformità di Concessione edilizia n. 149/1978 del 30.12.1978 e dichiarati abitabili e agibili in data 28 gennaio 1981, concessione edilizia n. 10 pratica n. 157/84, prot. n. 2026 e 4988 del 16/06/1986, e successivo permesso di agibilità n. 10/86 in data 29 gennaio 1988 sono interessati dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge n. 47/1985 e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, per le quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 857/85 del 07/12/2006. Per tutti i fabbricati sopra descritti è stata presentata una D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazione il 26/05/2008 Prot. n. 5464. Risulta presentata una D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazione il 26/05/2008 Prot. n. 5464. Successivamente sono state presentate delle D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazioni e realizzazione recinzione, rispettivamente in data 30 dicembre 1998, protocollata al n. 8798, 14 settembre 2007, 04 febbraio 2008, 24 maggio 2008.

Le suddette autorizzazioni sono state tutte rilasciate dalla competente autorità del Comune di Civitella del Tronto.

Dai rilievi svolti durante gli accertamenti è emerso quanto segue: - per ciò che attiene la volumetria e la superficie complessiva realizzata non vi sono differenze apprezzabili tra lo stato di fatto e quanto riportato sugli elaborati grafici dell'ultima Concessione approvata;

Per ciò che attiene agli impianti elettrico e idrico, risultano funzionanti e per quanto potuto accertare sono stati eseguiti con buona tecnica ed osservanza delle norme in merito, riferiti all'epoca della loro realizzazione.

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.

BENE N° 3 – UNITA' COLLABENTI UBICATE A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, i fabbricati destinati a Rimesse Attrezzi agricoli e stalle per ricovero ovini oggetto di esecuzione, sono stati realizzati in conformità di Concessione edilizia n. 149/1978 del 30.12.1978 e dichiarati abitabili e agibili in data 28 gennaio 1981, concessione edilizia n. 10 pratica n. 157/84, prot. n. 2026 e 4988 del 16/06/1986, e successivo permesso di agibilità n. 10/86 in data 29 gennaio 1988 sono interessati dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge n. 47/1985 e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, per le quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 857/85 del 07/12/2006. Per tutti i fabbricati sopra descritti è stata presentata una D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazione il 26/05/2008 Prot. n. 5464. Risulta presentata una D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazione il 26/05/2008 Prot. n. 5464. Successivamente sono state presentate delle D.I.A. (denuncia inizio attività) per ristrutturazioni e realizzazione recinzione, rispettivamente in data 30 dicembre 1998, protocollata al n. 8798, 14 settembre 2007, 04 febbraio 2008, 24 maggio 2008. Detti fabbricati risultano stati lesionati dal sisma del 24/08/2016 pertanto interessati da ricostruzione post-sisma.

Attualmente non agibili.

Le suddette autorizzazioni sono state tutte rilasciate dalla competente autorità del Comune di Civitella del Tronto.

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.

BENI N° 4-6 – FABBRICATI RURALI E FIENILE DIRUTI E LAGHI ARTIFICIALI, UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

BENI N° 5-7 – TERRENI, UBICATI IN CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA VALLE SANT'ANGELO, PIANO T

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Considerata l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili, ed essendo **gravati da un vincolo di indivisibilità per la durata di anni venti (20), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo, il 10 ottobre 2008 al numero 10609 di formalità, in forza di atto a rogito del notaio G.B. Bracone in data 08/10/2008 Rep. n. 120613 a favore della Regione Abruzzo con sede in L'Aquila**, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1**

Fabbricato dotato di due abitazioni, piano terra e primo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 546, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 33, Part. 546, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 208.124,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

- **Bene N° 2 - Rimesse attrezzi agricoli e stalle a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**

Annessi rustici costituiti da magazzino e di deposito e rimessa attrezzi e stalle
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 4, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.416.367,00

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili da stimare, il metodo estimativo

normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto “metodo del raffronto”. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, l'incidenza delle aree di pertinenza, la situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

- **Bene N° 3 – Unità collabenti a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**

Unità collabenti costituiti da magazzino-forno e pilaio e rimessa attrezzi e stalla
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 6, Categoria F2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 73.112,00

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto “metodo del raffronto”. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio, alla circostanza dell'evento sismico che li ha danneggiati ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

- **Bene N° 4 – Fabbricati rurali diruti e fienile danneggiato dell'evento sismico, a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**

Fabbricati rurali diruti e fienile danneggiato dall'evento sismico

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 22 – 233 fabb. rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.810,00

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto “metodo del raffronto”. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio, alla circostanza dell'evento sismico che li ha danneggiati ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T

Appezzamento di terreno omogeneo destinato coltivato e destinato a pascolo ed irrigato in modo permanente con impianto di irrigazione a pioggia.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 124, Semin. Irriguo - Fg. 33, Part. 185, seminativo e bosco misto, particella 187, seminativo, particella 231, pascolo e pascolo arborato, particella 232 pascolo, particella 233, seminativo, particella 234, seminativo irriguo, particella 235, seminativo irriguo, particella 278, seminativo irriguo, particella 360, seminativo irriguo, particella 367, seminativo irriguo, particella 391, seminativo irriguo, particella 392, seminativo irriguo, foglio di mappa 36 particella 7, seminativo, particella 10, bosco misto, particella 37, pascolo, particella 38, seminativo e seminativo irriguo, particella 39 Fg. 33, Part. 544, seminativo, particella 545, seminativo, particella 78, seminativo irriguo; Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.485.988,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia, urbanistica e catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, l'incidenza delle aree di pertinenza, dei portici e dei lastrici solari, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, considerando inoltre che i lavori di ristrutturazione del fabbricato non risultano ultimati, nonché per la conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Bene N° 6 – Laghi artificiali a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T

Laghi artificiali, insistenti su parte delle particella al catasto terreni Fg. 33, mapp. 522 e 544

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 704.000,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia, urbanistica e catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. Per quanto riguarda la determinazione del valore dei laghi artificiali è stato

applicato il metodo del costo di costruzione con abbattimento per la vetustà, considerando che attualmente l'approvvigionamento idrico rappresenta un valore notevole nell'ambito agricolo. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, considerando inoltre che i lavori di ristrutturazione del fabbricato non risultano ultimati, nonché per la conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Bene N° 7 – Fondo rustico irriguo permanente a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T

Appezziamenti di terreno

Identificati al catasto Terreni - Fg. 33 particella 522, seminativo, particella 437, seminativo arborato, particella 365, seminativo arborato, particella 402, seminativo arborato, particella 400, seminativo arborato, particella 407, seminativo arborato, particella 408, seminativo arborato, particella 7, pascolo arborato, particella 8, seminativo e bosco misto, particella 9, seminativo, particella 10, seminativo e seminativo irriguo, particella 11, pascolo e seminativo, particella 19, pascolo arborato, particella 20, pascolo arborato, particella 21, pascolo arborato, particella 22, pascolo arborato, particella 23, seminativo arborato e uliveto, particella 24, seminativo irriguo, particella 27, seminativo irriguo, particella 28, seminativo arborato e pascolo arborato, particella 75, pascolo arborato, particella 77, seminativo arborato e pascolo, particella 82, vigneto, particella 84, seminativo irriguo, particella 85, seminativo, pascolo arborato e pascolo, particella 121, seminativo, particella 122, seminativo arborato, uliveto e pascolo, particella 123, uliveto, particella 177, seminativo e pascolo, particella 180, seminativo e pascolo, particella 233, seminativo, particella 317, seminativo arborato e pascolo, particella 322, seminativo e pascolo, particella 365, seminativo irriguo, particella 400, semin. arborato, particella 402, semin. arborato, particella 407, semin. arborato, particella 435, terr. in form., particella 437, sem. arborato; al foglio di mappa 36 particella 39, pascolo, particella 100, bosco misto, particella 101, seminativo, particella 105, pascolo arborato, foglio 34 particella 68, pascolo arborato, particella 144, pascolo arborato; Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 562.327,47

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia, urbanistica e catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, gli oneri e le spese per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.), il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. Si è inoltre tenuto presente che su tre settori dei terreni dell'azienda agricola, da un indagine geologica, è stata rilevata la presenza di diversi tipi di materiale ghiaioso, "depositi alluvionali terrazzati" che concorrono a determinare un valore diverso dal semplice terreno agricolo. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, considerando inoltre che i lavori di ristrutturazione del fabbricato non risultano ultimati, nonché per la conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per

riportare il bene all'ordinarietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1	297,32 mq	700,00 €/mq	€ 208.124,00	100,00	€ 208.124,00
Bene N° 2 - Rimesse attrezzi agricoli ; Stalle area di sedime fabbricati Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	152,69 mq 905,71 2368,00	700,00 €/mq 400,00 €/mq 400,00 €/mq	€ 106.883,00 € 362.284,00 € 947.200,00	100,00 100,00 100,00	€ 106.883,00 € 362.284,00 € 947.200,00
Bene N° 3- Unità Collabenti Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	192,40 mq	380,00 €/mq	€ 73.112,00	100,00	€ 73.112,00
Bene N° 4 - Fabbricati rurali diruti e fienile danneggiato da evento simico Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo	163,50 mq	60,00 €/mq	€ 9.810,00	100,00	€ 9.810,00
Bene N° 5 - Fondo rustico irriguo permanente Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo	21.22.84,00 mq	7,00 €/mq	€ 1.485.988,00	100,00	€ 1.485.988,00
Bene N° 6 - Laghi artificiali Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T	88000,00 mc	8,00 €/mc	€ 704.000,00	100,00	€ 704.000,00
Bene N° 7 - Fondo rustico Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle	187.442,49 mq	3,00 €/mq	€ 562.327,47	100,00	€ 562.327,47

Sant'Angelo					
					Valore di stima: € 4.459.728,47

Valore di stima: € 4.459.728,47

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 3.121.809,93 ed in cifra tonda € 3.120.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, nonché alla spesa occorrente per la sanatoria delle difformità riscontrate con conseguente ripercussione dell'appetibilità dello stesso, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento del 30% determinabile in € 3.120.000,00, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sarà necessario aggiornare la certificazione ipo-catastale in quanto attualmente non vi è più rispondenza tra gli immobili pignorati e quelli attualmente in ditta all'esecutato, in quanto i fabbricati precedentemente censiti al Catasto Terreni sono ora identificati al Catasto Fabbricati con nuovi identificativi e la particella 351 al Catasto Terreni del foglio 33 risulta stata oggetto di esproprio da parte dell'A.N.A.S. per attraversamento stradale e quindi esclusa dai beni pignorati;

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 17/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alessandro Cialani

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A) Estratto di mappa catastale;
- ✓ N° 2 Altri allegati - B) Planimetrie catastali;
- ✓ N° 2 Altri allegati - C) Visure catastali;
- ✓ N° 1 Altri allegati - D) Visure ipotecarie esecutato;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Abitazione ubicata a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1**
Fabbricato dotato di due abitazioni, piano terra e primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 33, Part. 546, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 33, Part. 546, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.
 - **Bene N° 2 - Rimesse attrezzi agricoli e stalle a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**
Annessi rustici costituiti da magazzino e di deposito e rimessa attrezzi e stalle
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 4, Categoria D10
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.
 - **Bene N° 3 - Unità collabenti a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**
Unità collabenti costituiti da magazzino-forno e pollaio e rimessa attrezzi e stalla
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 5, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.
 - **Bene N° 4 - Fabbricati rurali diruti e fienile danneggiato dell'evento sismico, a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**
Fabbricati rurali diruti e fienile danneggiato dall'evento sismico
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 22 - 233 fabb. rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.
- Bene N° 5 - Fondo rustico irriguo permanente a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T**
Apezzamento di terreno omogeneo destinato coltivato e destinato a pascolo ed irrigato in modo permanente con impianto di irrigazione a pioggia.
Identificati al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 124, Semin. Irriguo - Fg. 33, Part. 185, seminativo e bosco misto, particella 187, seminativo, particella 231, pascolo e pascolo arborato, particella 232 pascolo, particella 233, seminativo, particella 234, seminativo irriguo, particella 235, seminativo irriguo, particella 278, seminativo irriguo, particella 360, seminativo irriguo, particella 367, seminativo irriguo, particella 391, seminativo irriguo,

particella 392, seminativo irriguo, foglio di mappa 36 particella 7, seminativo, particella 10, bosco misto, particella 37, pascolo, particella 38, seminativo e seminativo irriguo, particella 39 Fg. 33, Part. 544, seminativo, particella 545, seminativo, particella 78, seminativo irriguo; Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.

Bene N° 6 - Laghi artificiali a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T

Laghi artificiali, insistenti su parte delle particella al catasto terreni Fg. 33, mapp. 522 e 544

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.

Bene N° 7 - Fondo rustico a Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T

Appezziamenti di terreno

Identificati al catasto Terreni - Fg. 33 particella 522, seminativo, particella 437, seminativo arborato, particella 365, seminativo arborato, particella 402, seminativo arborato, particella 400, seminativo arborato, particella 407, seminativo arborato, particella 408, seminativo arborato, particella 7, pascolo arborato, particella 8, seminativo e bosco misto, particella 9, seminativo, particella 10, seminativo e seminativo irriguo, particella 11, pascolo e seminativo, particella 19, pascolo arborato, particella 20, pascolo arborato, particella 21, pascolo arborato, particella 22, pascolo arborato, particella 23, seminativo arborato e uliveto, particella 24, seminativo irriguo, particella 27, seminativo irriguo, particella 28, seminativo arborato e pascolo arborato, particella 75, pascolo arborato, particella 77, seminativo arborato e pascolo, particella 82, vigneto, particella 84, seminativo irriguo, particella 85, seminativo, pascolo arborato e pascolo, particella 121, seminativo, particella 122, seminativo arborato, uliveto e pascolo, particella 123, uliveto, particella 177, seminativo e pascolo, particella 180, seminativo e pascolo, particella 233, seminativo, particella 317, seminativo arborato e pascolo, particella 322, seminativo e pascolo, particella 365, seminativo irriguo, particella 400, semin. arborato, particella 402, semin. arborato, particella 407, semin. arborato, particella 435, terr. in form., particella 437, sem. arborato; al foglio di mappa 36 particella 39, pascolo, particella 100, bosco misto, particella 101, seminativo, particella 105, pascolo arborato, foglio 34 particella 68, pascolo arborato, particella 144, pascolo arborato;

Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella del Tronto, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in base allo strumento urbanistico vigente ricade in zona urbanisticamente definita "Zona Agricola Normale" - ed è disciplinata dall' Art. 33.2 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 3.120.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.120.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato			
Ubicazione:	Civitella del Tonto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato costituito da due abitazione e fondaci Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 1, Categoria A3, Part. 546, Sub. 2, Categoria C2, Part. 546, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	297,32 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione sono da ritenersi discrete, sia per le caratteristiche costruttive, di distribuzione e ubicazione dei locali, sia che per lo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra e primo e locali fondaci al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		

Bene N° 2 - Rimesse attrezzi agricoli e stalle			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rimesse attrezzi agricoli e stalle Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub. 4, Categoria D10	Superficie	3426 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione sono da ritenersi discrete, sia per le caratteristiche costruttive, di distribuzione e ubicazione dei locali, sia che per lo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Rimesse attrezzi agricoli e stalle al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		

I fabbricati destinati a magazzino, forno pollaio e stalla risultano lesionati dal sima del 24/08/2016 e quindi non utilizzabili.

Bene N° 3 - Unità collabenti			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabenti costituite da magazzino-forno e pollaio-stalla e rimessa attrezzi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 546, Sub.	Superficie	192,40 mq

	5, Categoria F2		
Stato conservativo:	I fabbricati destinati a magazzino, forno pollaio e stalla risultano lesionati dal sisma del 24/08/2016 e quindi non utilizzabili.		
Descrizione:	Rimesse attrezzi agricoli e stalle al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		

Bene N° 4 – Fabbricati rurali diruti e finile danneggiato dal sisma			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricati rurali diruti e finile danneggiato dal sisma Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 22, Fabb. Rurale e Part. 233 fabb. rurale	Superficie	163,50 mq
Stato conservativo:	Fabbricati di antica costruzioni in pessimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricati rurali diruti e finile danneggiato dal sisma		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		

Bene N° 5 – Fondo rustico irriguo permanente			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appezzamento di terreno destinato coltivato e destinato a pascolo ed irrigato in modo permanente con impianto di irrigazione a pioggia. Identificato al catasto Terreni - Part. 124, Semin. Irriguo - Fg. 33, Part. 185, seminativo e bosco misto, particella 187, seminativo, particella 231, pascolo e pascolo arborato, particella 232 pascolo, particella 233, seminativo, particella 234, seminativo irriguo, particella 235, seminativo irriguo, particella 278, seminativo irriguo, particella 360, seminativo irriguo, particella 367, seminativo irriguo, particella 391, seminativo irriguo, particella 392, seminativo irriguo, foglio di mappa 36 particella 7, seminativo, particella 10, bosco misto, particella 37, pascolo, particella 38, seminativo e seminativo irriguo, particella 39 Fg. 33, Part. 544, seminativo, particella 545, seminativo, particella 78, seminativo irriguo	Superficie	21.2284 mq
Stato conservativo:	Buone		
Descrizione:	Terreni agricoli irrigui		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato

Bene N° 6 - Laghi artificiali			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laghi artificiali Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 522 e 544	Superficie	88000,00 mc
Stato conservativo:	Bouno.		
Descrizione:	Laghi artificiali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		

Bene N° 7 - Fondo rustico			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Contrada Valle Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Appezamenti di terreno Identificati al catasto Terreni - Fg. 33 particella 522, seminativo, particella 437, seminativo arborato, particella 365, seminativo arborato, particella 402, seminativo arborato, particella 400, seminativo arborato, particella 407, seminativo arborato, particella 408, seminativo arborato, particella 7, pascolo arborato, particella 8, seminativo e bosco misto, particella 9, seminativo, particella 10, seminativo e seminativo irriguo, particella 11, pascolo e seminativo, particella 19, pascolo arborato, particella 20, pascolo arborato, particella 21, pascolo arborato, particella 22, pascolo arborato, particella 23, seminativo arborato e uliveto, particella 24, seminativo irriguo, particella 27, seminativo irriguo, particella 28, seminativo arborato e pascolo arborato, particella 75, pascolo arborato, particella 77, seminativo arborato e pascolo, particella 82, vigneto, particella 84, seminativo irriguo, particella 85, seminativo, pascolo arborato e pascolo, particella 121, seminativo, particella 122, seminativo arborato, uliveto e pascolo, particella 123, uliveto, particella 177, seminativo e pascolo, particella 180, seminativo e pascolo, particella 233, seminativo, particella 317, seminativo arborato e pascolo, particella 322, seminativo e pascolo, particella 365, seminativo irriguo, particella 400, semin. arborato, particella 402, semin. arborato, particella 407, semin. arborato, particella 435, terr. in form., particella 437, sem. arborato; al foglio di mappa 36 particella 39, pascolo, particella 100, bosco misto, particella 101, seminativo, particella 105, pascolo arborato, foglio 34 particella 68, pascolo arborato, particella 144, pascolo arborato;</p>	Superficie	163,50 mq
Stato conservativo:	Buono.		

Descrizione:	Appezzamenti di terreni agricoli
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

TUTTI I BENI DAL N° 1 AL N° 7 – AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) -
CONTRADA VALLE SANT'ANGELO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/12/2006
Reg. gen. 24683 - Reg. part. 6394
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.145.000,00
Rogante: Notaio Bracone Giovanni Battista
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 117271
N° raccolta: 32615
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 10/10/2008
Reg. gen. 17346 - Reg. part. 3498
Quota: 1/1
Importo: € 534.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 267.000,00
Rogante: Notaio Bracone Giovanni Battista
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 120613
N° raccolta: 34938
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/11/2012
Reg. gen. 15804 - Reg. part. 2057
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 28.442,92
Rogante: Tribunale Civile di Teramo
Data: 10/05/2012
N° repertorio: 305
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca/riscossione** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritta a Teramo il 11/03/2021
Reg. gen. 3716 - Reg. part. 419

Quota: 1/1
Importo: € 151.157,26
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.578,63
Rogante: SOGET S.P.A.
Data: 04/03/2021
N° repertorio: 402368
(gravante solo sulla p.lla 546 sub 4)

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di indivisibilità**
Trascritto a Teramo il 10/10/2008
Reg. gen. 17345 - Reg. part. 10609
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Rogante: Notaio Bracone Giovanni Battista
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 120613
N° raccolta: 34938

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/07/2011
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 6670
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico dell'acquirente