

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	6
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	6
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	7
Lotto Unico.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	9
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	10
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	17



<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	17
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	18
Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	21
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	22
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	27
Stato di occupazione .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34



<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	40
Normativa urbanistica.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	43
Regolarità edilizia.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	45
Stima / Formazione lotti.....	46
Riepilogo bando d'asta.....	51
<b>Lotto Unico</b> .....	51
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 63/2014 del R.G.E.....	54
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 624.135,00</b> .....	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia.....	57



## INCARICO

---

Con udienza del 23/12/2014, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a attività commerciale, più precisamente ristorante, posta al piano seminterrato e terra di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra.

L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa, ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.3 per quanto attiene il solo piano terra in quanto non risulta accatastato il piano 1S.

Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa.

Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---



Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra.

L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.4.

Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa.

Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato indipendente destinato a magazzino/locale di deposito, posto a servizio del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione.

Il fabbricato, che si sviluppa su di un unico piano terra e genera complessivamente una superficie coperta di circa mq.41, ricade anch'esso all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.2.

Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compreso il bene in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su terreno pertinenziale, adibito a verde e parcheggi, di mq.1.647 circa, in uso alle unità immobiliari riguardanti i beni n.1 n.2 n.3 nonché di passaggio per i terreni riguardanti i beni n.5 e n.6.

L'intera area, la cui particella genera una superficie complessiva catastale di circa mq.2.540, risulta identificata al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 in quanto passata a EUP partita 1 già dal 2005.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno, in parte agricolo e in parte edificabile, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.371, di complessivi mq.350 circa.

Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta posta a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3.



## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.368, di complessivi mq.1.410 circa.

Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta allo stato a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3.

### **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato, così come ai tempi di acquisto dell'immobile in oggetto, risulta essere celibe;

la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, seppur comunque ai tempi dell'acquisto dell'immobile in oggetto risultava essere nubile.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato, così come ai tempi di acquisto dell'immobile in oggetto, risulta essere celibe;

la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, seppur comunque ai tempi dell'acquisto dell'immobile in oggetto risultava essere nubile.



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato, così come ai tempi di acquisto dell'immobile in oggetto, risulta essere celibe;

la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, seppur comunque ai tempi dell'acquisto dell'immobile in oggetto risultava essere nubile.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato, così come ai tempi di acquisto dell'immobile in oggetto, risulta essere celibe;



la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, seppur comunque hai tempi dell'acquisto dell'immobile in oggetto risultava essere nubile.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato, così come ai tempi di acquisto dell'immobile in oggetto, risulta essere celibe;

la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, seppur comunque hai tempi dell'acquisto dell'immobile in oggetto risultava essere nubile.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato, così come ai tempi di acquisto dell'immobile in oggetto, risulta essere celibe;

la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, seppur comunque hai tempi dell'acquisto dell'immobile in oggetto risultava essere nubile.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'unità immobiliare ad uso ristorante posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza e ricadente all'interno della particella n.372, risulta essere confinante in giro con:

- Strada provinciale;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;

- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Particelle 368-371 di proprietà degli esecutati;
- Salvo se altri e/o se variati.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza e ricadente all'interno della particella n.372, risulta essere confinante in giro con:

- Strada provinciale;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Particelle 368-371 di proprietà degli esecutati;
- Salvo se altri e/o se variati.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'unità immobiliare ad uso magazzino in dotazione al fabbricato di di maggiore consistenza ad uso abitazione/ristorante e ricadente all'interno della particella n.372, risulta essere confinante in giro con:

- Strada provinciale;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Particelle 368-371 di proprietà degli esecutati;
- Salvo se altri e/o se variati.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'area pertinenziale in dotazione ai beni n.1.2.3 e di passaggio per i beni n.5.6, riguardante la particella n.372, risulta essere confinante in giro con:

- Strada provinciale;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Particelle 368-371 di proprietà degli esecutati;
- Salvo se altri e/o se variati.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

l'appezzamento di terreno, identificato come particella n.371, risulta essere confinante in giro con:

- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;

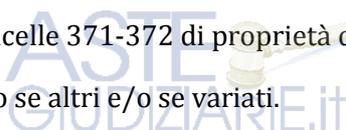
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Particelle 368-372 di proprietà degli esecutati;
- Salvo se altri e/o se variati.



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'appezzamento di terreno, identificato come particella n.368, risulta essere confinante in giro con:

- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- Particelle 371-372 di proprietà degli esecutati;
- Salvo se altri e/o se variati.



**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante P.T.	573,00 mq	704,00 mq	1,00	704,00 mq	3,00 m	T
Portico	91,80 mq	91,80 mq	0,35	32,13 mq	3,00 m	T
Magazzino/Locale di deposito P.1S	63,50 mq	76,00 mq	0,20	15,20 mq	3,00 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>751,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>751,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Porticato mq.91,80 circa;
- Sala Ristorante n.1 mq.209,90 circa;
- Sala Ristorante n.2 mq.44,10 circa;
- Sala Ristorante n.3 mq.37,10 circa;
- Sala Ristorante n.4 mq.68,00 circa;
- Bar mq.37,00 circa;



- Cucina mq.116,00 circa;
- Disimpegno mq.17,60circa;
- Servizi mq.43,30circa;
- Magazzino/Locale di deposito piano seminterrato mq.63,50circa.



Si specifica che risulta in uso al bene in oggetto, così come nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, l'area esterna adibita a verde e parcheggi in comune con l'unità immobiliari posta al piano primo (Bene n.2), adibita a abitazione, e il fabbricato posto in aderenza adibito a magazzino/locale di deposito (Bene n.3).

Bisogna inoltre segnalare che, sempre sulla base del sopralluogo effettuato dal sottoscritto per l'espletamento della presente relazione, si è riscontrato che il bene oggetto di stima, risulta avere un'estensione al piano terra ben maggiore rispetto a quella indicata sull'attuale piantina catastale oltre che avere in dotazione anche un piano seminterrato adibito a magazzino, nonché locale di deposito e cella frigorifera, mai regolarizzato catastalmente e di conseguenza non indicato dal creditore precedente, nella procedura esecutiva in oggetto, né sull'atto di precetto né sull'atto di pignoramento, così come tutta l'area esterna in dotazione, identificata al bene n.4 del lotto oggetto di stima, che comunque, a parere dello scrivente, dovrà considerarsi come parte integrante dell'interno compendio immobiliare, in quanto la particella dove ricade l'immobile, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	215,25 mq	294,60 mq	1,00	294,60 mq	3,00 m	1°
Terrazza	36,25 mq	36,25 mq	0,33	11,96 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>306,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>306,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso-Disimpegno mq.28,00 circa;
- Pranzo-Soggiorno mq.32,20 circa;
- Cucina mq.11,20 circa;
- Camera n.1 mq.20,00 circa;



- Camera n.2 mq.21,50 circa;
- Studio mq.15,40 circa;
- Ripostiglio mq.11,35 circa;
- Sala mq.21,20 circa;
- Camera n.3 mq.13,60 circa;
- Lavanderia mq.3,40 circa;
- Camera n.4 mq.11,00 circa;
- N.5 WC mq.26,40 circa;
- Terrazza coperta mq.36,25circa.



Si specifica che risulta in uso al bene in oggetto, così come nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, l'area esterna adibita a verde e parcheggi in comune con l'unità immobiliare posta al piano terra (Bene n.1) e il fabbricato ad uso magazzino/locale di deposito (Bene n.3), oltre al passaggio all'interno del portico in uso al ristorante, che dal quale si accede alla scala esterna per l'ingresso all'appartamento.

Bisogna inoltre segnalare che suddetta area esterna, identificata al bene n.4 del lotto oggetto di stima, non è stata indicata dal creditore procedente, nella procedura esecutiva in oggetto, nè sull'atto di precetto che sull'atto di pignoramento, che comunque, a parere dello scrivente, dovrà considerarsi come parte integrante dell'interno compendio immobiliare, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/Locale di deposito	28,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Magazzino/Locale di deposito mq.28,00circa.



Si specifica che risulta in uso al bene in oggetto, così come nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, l'area esterna adibita a verde e parcheggi e in comune con le unità immobiliari del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione (Bene n.1 e n.2).

Bisogna inoltre segnalare che suddetta area esterna, identificata al bene n.4 del lotto oggetto di stima, non è stata indicata dal creditore precedente né sull'atto di precetto che sull'atto di pignoramento, che comunque, a parere dello scrivente, dovrà considerarsi come parte integrante dell'interno compendio immobiliare, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna	1647,00 mq	1647,00 mq	1,00	1647,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1647,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1647,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Area esterna mq.1.647,00 circa. (In uso ai beni n.1, n.2, n.3).

Bisogna inoltre segnalare che detta area esterna non è stata indicata dal creditore precedente né sull'atto di precetto che sull'atto di pignoramento, che comunque, a parere dello scrivente, dovrà considerarsi come parte integrante dell'interno compendio immobiliare, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	210,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>350,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>350,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'intero bene oggetto di stima, è costituito da appezzamento di terreno in parte a destinazione agricola e in parte a destinazione edificabile.(Il tutto come meglio riportato nel c.d.u. allegato).

Il dato riguardante la dimensione della particella in oggetto è riferita a quanto indicato sull'attuale visura catastale.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1410,00 mq	1410,00 mq	1,00	1410,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1410,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1410,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero bene oggetto di stima, è costituito da appezzamento di terreno a destinazione agricola. (Il tutto come meglio riportato nel c.d.u. allegato).

Il dato riguardante la dimensione della particella in oggetto è riferita a quanto indicato sull'attuale visura catastale.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 07/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 07/12/1998 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 23/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372 Categoria EU Superficie catastale 00.25.40
Dal 29/12/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372, Sub. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 255 mq Rendita € 2.396,88
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372, Sub. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 255 mq

		Rendita € 2.396,88
--	--	--------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

inoltre si specifica che in data 29/12/2005 la particella in oggetto è stata oggetto di ampliamento, ristrutturazione-frazionamento e fusione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 07/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 07/12/1998 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 23/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372 Categoria EU Superficie catastale 00.25.40
Dal 29/12/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12,5 vani Rendita € 968,36 Piano Primo
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 12,5 vani Rendita € 968,36 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

inoltre si specifica che in data 29/12/2005 la particella in oggetto è stata oggetto di ampliamento, ristrutturazione-frazionamento e fusione.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 07/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 07/12/1998 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168



		Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 23/12/2005 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372 Categoria EU Superficie catastale 00.25.40
Dal 29/12/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29mq Rendita € 41,94 Piano T
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 29 mq Rendita € 41,94 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

inoltre si specifica che in data 29/12/2005 la particella in oggetto è stata oggetto di ampliamento, ristrutturazione-frazionamento e fusione.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 07/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 07/12/1998 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 23/12/2005 al 24/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 372 Categoria EU

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

inoltre si specifica che in data 29/12/2005 la particella in oggetto è stata oggetto di ampliamento, ristrutturazione-frazionamento e fusione.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 07/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato



		CL.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 07/12/1998 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 168 Qualità Seminativo arborato CL.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito agrario € 10,42
Dal 23/12/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 371 Qualità Seminativo arborato CL.2 Superficie (ha are ca) 00.03.50 Reddito agrario € 1,36
Dal 17/02/2006 al 20/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 371 Qualità Seminativo arborato CL.2 Superficie (ha are ca) 00.03.50 Reddito agrario € 1,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 07/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 54 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 03.73.80 Reddito agrario € 135,14
Dal 07/12/1998 al 23/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 54 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 03.73.80 Reddito agrario € 135,14
Dal 23/03/1999 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 54 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 03.69.18 Reddito agrario € 133,47
Dal 23/12/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 368 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito agrario € 5,10
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 268 Qualità Seminativo CL.2 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito agrario € 5,10



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372	3		C1	1	255mq		2396,88		

#### Corrispondenza catastale

Si specifica che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

Sulla base del sopralluogo effettuato dal sottoscritto per l'espletamento della presente relazione, si è riscontrato che il bene oggetto di stima, riguardante un'unità ad uso ristorante, risulta avere un'estensione al piano terra ben maggiore rispetto a quella indicata sull'attuale piantina catastale, oltre che avere in dotazione anche un piano seminterrato adibito a magazzino, nonché locale di deposito e cella frigorifera, mai regolarizzato catastalmente. (Il tutto come riportato nelle planimetrie riguardanti lo stato di fatto allegate).

In effetti, l'accatastamento attuale, che riguarda il solo piano terra senza il piano seminterrato, risulta essere stato eseguito in data 29/12/2005, mentre successivamente il bene è stato oggetto di intervento di ampliamento.

Inoltre, oltre alle difformità catastali presenti, si è riscontrato che alcuni dei lavori eseguiti su entrambi i piani in oggetto, risultano essere stati effettuati abusivamente, in quanto il Comune non ha mai rilasciato la concessione in variante richiesta dai committenti per la realizzazione degli stessi.

Tuttavia suddette modifiche potranno e dovranno essere sanate dall'eventuale futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg a far data dal decreto di trasferimento, e inoltre si dovrà procedere alla regolarizzazione per la nuova variazione catastale, secondo lo stato di diritto, ed il nuovo tipo mappale.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372	4		A2	3	12,5 vani		968,36	Primo	

### **Corrispondenza catastale**

Si specifica che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372	2		C2	1	29mq		41,94	T	

### **Corrispondenza catastale**

Si specifica che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372			EU			2540			

### **Corrispondenza catastale**

La porzione di mappa riguardante il bene in esame, risulta essere difforme dallo stato di fatto rilevato, in quanto non vengono giustamente riportati n.3 manufatti essendo, quest'ultimi, allo stato abusivi.

Nelle specifico due dei tre manufatti, posti frontalmente al fabbricato di maggiore consistenza ad uso residenziale e commerciale, risultano essere di vecchia costruzione, molto probabilmente ante'67, adibiti attualmente a rimessa attrezzi, mai riportati catastalmente in mappa e di conseguenza mai identificati;

il terzo, probabilmente di recente costruzione, anch'esso adibito a rimessa attrezzi e realizzato interamente in legno.

Ad ogni modo, per i su indicati manufatti, il sottoscritto non ha operato alcuna attribuzione di valore avendo considerato i medesimi totalmente abusivi.

Naturalmente per tutto quanto ciò si è tenuto conto sia nella valutazione iniziale degli immobili, nonché nella fase di abbattimento della stessa valutazione per la proposta di vendita.

Sarà comunque a cura del futuro aggiudicatario, per il recupero dei suddetti manufatti, a proprie cure e spese, entro 120gg a far data dal decreto di trasferimento, procedere alla regolarizzazione per la

nuova variazione catastale, secondo lo stato di fatto riscontrato, ed il nuovo tipo mappale, o procedere con la demolizione.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

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
23	371				Seminativo arborato	2	00.03.50	1,45	1,36	

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

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
23	368				Seminativo	2	00.14.10	5,1	5,1	

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Risulta come parte in comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di stima, l'intera area esterna (bene n.4) adibita a verde e parcheggi, seppur detta area non è stata considerata esplicitamente dal creditore precedente sia nell'atto di precetto che nell'atto di pignoramento presentato, ma allo stesso modo, a parere dello scrivente, da considerarsi come parte integrante dell'intero compendio, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Risulta come parte in comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di stima, l'intera area esterna adibita a verde e parcheggi (bene n.4), seppur detta area non è stata considerata esplicitamente dal creditore precedente sia nell'atto di precetto che nell'atto di pignoramento presentato, ma allo stesso modo, a parere dello scrivente, da considerarsi come parte integrante dell'interno del complesso immobiliare, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

Inoltre per permettere l'accesso alla scalinata esterna che conduce all'appartamento in oggetto, sempre sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, lo stesso gode di diritto di passaggio all'interno del portico, in uso al locale ristorante posto al piano terra.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Risulta come parte in comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di stima, l'intera area esterna adibita a verde e parcheggi (bene n.4), seppur detta area non è stata considerata esplicitamente dal creditore precedente sia nell'atto di precetto che nell'atto di pignoramento presentato, ma allo stesso modo, a parere dello scrivente, da considerarsi come parte integrante dell'interno del complesso immobiliare, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

L'intera area in oggetto risulta essere in comune a tutte le unità immobiliari riguardanti il lotto in oggetto, seppur non è stata considerata esplicitamente dal creditore precedente sia nell'atto di precetto che nell'atto di pignoramento presentato, ma allo stesso modo, a parere dello scrivente, da considerarsi come parte integrante dell'interno del complesso immobiliare, in quanto la particella in oggetto, n.372, già dal 23/12/2005 risulta passata come EUP a partita 1, oltre che in dotazione come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il fabbricato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Si specifica che l'accesso alla particella in oggetto avviene tramite passaggio diretto dalla particella n.372, facente parte del lotto in oggetto.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Si specifica che l'accesso alla particella in oggetto avviene tramite passaggio diretto dalla particella n.372, facente parte del lotto in oggetto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Il bene in oggetto, identificato al n.1 e facente parte del lotto unico che compone l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto alla Frazione S. Eurosia e distinto al Catasto Fabbricati al Fg.23 part.372 sub.3, è costituito da un'unità immobiliare, destinata ad attività commerciale e più precisamente ristorante, posta al piano seminterrato e terra di un fabbricato di maggiore consistenza, di complessivi n.2 piani fuori terra compreso il piano terra.



L'unità immobiliare complessivamente si divide in una zona più vecchia, riguardante le zone indicate catastalmente come bar e sala ristorante, edificata in muratura, con tamponatura esterna realizzata con pietre a faccia vista, in quanto l'edificio nasce come fabbricato rurale in epoca anteriore al 1967 e, successivamente sottoposto a risanamento conservativo, oltre a solai caratterizzati da volte a crociera anch'essi risanati, ed una zona più nuova riguardante i servizi, la cucina, nonché il locale seminterrato realizzati successivamente in cemento armato; inoltre completa il tutto una zona, indicata catastalmente come portico ma utilizzata come sala ristorante, realizzata con copertura in legno e strutture verticali in vetro e alluminio, regolarmente autorizzata.

L'accesso al locale ristorante, direttamente dalla corte pertinenziale esterna in comune con le altre unità immobiliari del lotto in oggetto, può avvenire o dalla sala ristorante identificata con la copertura in legno di recente formazione o direttamente dal portico esterno realizzato in muratura.

L'unità immobiliare, posta al seminterrato e terra, in generale si compone di n.5 locali adibiti a sala ristorante, tra cui l'area con copertura in legno, ampia cucina e vari locali adibiti a servizi e wc anche a disposizione per portatori di handicap.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato conservativo;

l'area più vecchia è caratterizzata da solai composti da volte a crociera e voltine a botte con mattoncini a faccia vista; pavimenti con materiale di cotto 30x30 ad eccezione della zona centrale in monocottura 20x10;

infissi in ferro battuto ad eccezione del lato frontale d'ingresso realizzati in legno così come il portone d'ingresso.

Per quanto riguarda invece la cucina, identificata come zona nuova e realizzata in cemento armato e laterizio, risulta pavimentata e rivestita in monocottura, infissi interni ed esterni e completa di relativo impianto di aspirazione fumi, bisogna segnalare la presenza di macchie dovute ad infiltrazioni all'interno del locale cucina in corrispondenza del cordolo di fusione tra parte nuova e vecchia.

Il piano seminterrato adibito a locale magazzino, il cui accesso si svolge tramite una scala interna posta nella cucina, risulta anch'esso pavimentato in monocottura e completo di infissi esterni in alluminio.

I servizi, posti al piano terra, risultano tutti pavimentati in monocottura 30x30 e rivestiti con tozzetti 10x10, completi di sanitari del tipo non sospesi nonché infissi in alluminio; bisogna segnalare la presenza di varie crepe all'interno dei bagni, causate da eventi tellurici, di modeste entità.

La zona coperta, adibita a sala ristorante, risulta caratterizzata da struttura con copertura in legno, chiusure verticali con infissi d'alluminio e vetro, pavimento mono-cotto 40x40 e vari punti luci che permettono l'illuminazione dell'ampia superficie.

Gli impianti risultano tutti funzionanti compreso quello di riscaldamento alimentato a GPL tramite apposito bombolone esterno, che fornisce l'intero fabbricato, nonché radiatori in ghisa.

Bisogna altresì specificare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento; in effetti sulla base del sopralluogo effettuato dal sottoscritto per l'espletamento della presente relazione, si è riscontrato che il bene oggetto di stima, risulta avere un'estensione al piano terra ben maggiore rispetto a quella indicata sull'attuale piantina catastale, oltre che avere in dotazione anche un piano seminterrato adibito a magazzino, nonché locale di deposito e cella frigorifera, mai regolarizzato catastalmente. (Il tutto come riportato nelle planimetrie riguardanti lo stato di fatto allegate).



In effetti, l'accatastamento attuale, che riguarda il solo piano terra senza il piano seminterrato, risulta essere stato eseguito in data 29/12/2005, mentre successivamente il bene è stato oggetto di intervento di ampliamento.

Inoltre, oltre alle difformità catastali presenti, si è riscontrato che alcuni dei lavori eseguiti su entrambi i piani in oggetto, oltre che una tettoia realizzata in legno e posta sul lato sud del locale ristorante, risultano essere stati effettuati abusivamente, in quanto il Comune non ha mai rilasciato la concessione in variante richiesta dai committenti per la realizzazione degli stessi.

Tuttavia per le difformità riscontrate al piano terra e seminterrato, regolarmente valutate nello stato di fatto, l'eventuale futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, potrà e dovrà procedere a regolare pratica di sanatoria entro 120gg a far data dal decreto di trasferimento, compreso lo stato finale dei lavori e la relativa richiesta di agibilità, oltre che procedere alla regolarizzazione per la nuova variazione catastale, secondo lo stato di diritto, ed il nuovo tipo mappale.

Nel complesso si può affermare che l'immobile abbia un grado di finiture buono.

#### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

##### ESTRINSECHE:

- 1)Ambiente economico sociale: sufficiente. Il bene oggetto di stima è ubicato in una zona prevalentemente di campagna.
- 2)Collegamenti stradali: scarso. L'immobile è collocato in Frazione S.Eurosia.
- 3)Condizioni climatiche: tipiche delle zone tra mare e montagna.
- 4)Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato in zona sprovvista di servizi primari e secondari

##### INTRINSECHE:

- 1)Accessibilità: discreta; il fabbricato è facilmente raggiungibile sia da Civitella del Tronto che da versante marino.
- 2)Grado di rifinitura: buono.
- 3)Stato di manutenzione: buono.
- 4)Salubrità: discreta circolazione d'aria all'interno dell'unità commerciale.
- 5)Panoramicità: buona, con vista sull'intorno circostante a verde.
- 6)Dotazione: area pertinenziale in uso con le unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di stima

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Il bene in oggetto, identificato al n.2 e facente parte del lotto unico che compone l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto alla Frazione S. Eurosia e distinto al Catasto Fabbricati al Fg.23 part.372 sub.4, è costituito da un'unità immobiliare, destinata ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, di complessivi n.2 piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

L'appartamento si presenta con una forma planimetrica regolare e realizzato interamente in muratura, con tamponatura esterna realizzata con pietre a faccia vista, in quanto l'intero edificio nasce come



fabbricato rurale in epoca anteriore il '67 e successivamente sottoposto a risanamento conservativo; in effetti sono state apportate modifiche al solaio di calpestio con apposito consolidamento, in quanto al piano terra, adibito a ristorante, il solaio è costituito da volte a crociera anch'esse risanate, nonché al solaio di copertura realizzato a doppia falda obliqua e rivestimento in coppi e all'esterno rifinito un orditura principale in legno e sovrastanti perline in legno.

All'unità immobiliare in oggetto si accede mediante scalinata esterna, realizzata in cemento e completa di corrimano in legno, alla quale si accede dalla corte pertinenziale esterna, in comune con le altre unità immobiliari, percorrendo il portico in uso al ristorante; l'arrivo della scala porta ad un terrazzo coperto da apposita tettoia in legno e ingresso all'appartamento.

L'unità immobiliare, posta al piano primo, catastalmente si compone di un ingresso/disimpegno, pranzo/soggiorno, cucina, n.4 camere da letto, sala indipendente, studio, locale lavanderia, ripostiglio e n.5 WC.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato conservativo, le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono del tipo in legno doppio vetro, completi di persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato finitura noce.

La pavimentazione risulta essere completamente del tipo mono-cotto in doppia colorazione, compreso nei bagni anche per ciò che riguarda il rivestimento; quest'ultimi tutti completi di sanitari del tipo sospesi.

Gli impianti risultano tutti funzionanti, compreso quello di riscaldamento alimentato a GPL e completo di radiatori in ghisa.

Nel complesso si può affermare che l'immobile abbia un grado di finiture buono.

#### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

##### ESTRINSECHE:

- 1)Ambiente economico sociale: sufficiente. Il bene oggetto di stima è ubicato in una zona prevalentemente di campagna.
- 2)Collegamenti stradali: scarso. L'immobile è collocato in Frazione S.Eurosia.
- 3)Condizioni climatiche: tipiche delle zone tra mare e montagna.
- 4)Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato in zona sprovvista di servizi primari e secondari

##### INTRINSECHE:

- 1)Accessibilità: discreta; il fabbricato è facilmente raggiungibile sia da Civitella del Tronto che da versante marino.
- 2)Grado di rifinitura: buono.
- 3)Stato di manutenzione: buono.
- 4)Salubrità: discreta circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa .
- 5)Panoramicità: buona, con vista sull'intorno circostante a verde.
- 6)Dotazione: area pertinenziale in uso con le unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di stima.



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Il bene in oggetto, identificato al n.3 e facente parte del lotto unico che compone l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, è costituito da un fabbricato indipendente, destinato a magazzino/locale di deposito, posto a servizio del fabbricato di maggiore consistenza adibito a abitazione/ristorante e riguardante i beni n.1 e n.2. Il tutto identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.2.

Il fabbricato, che si sviluppa su di un unico piano terra presenta complessivamente una superficie coperta di circa mq.41, realizzato con struttura portante in pietra e mattoni, in epoca antecedente il '67, ed è costituito da n.4 locali identificati catastalmente come ripostigli e un locale ingresso;

nello specifico uno dei quattro locali risulta adibito a wc, completo di sanitari, seppur di bassa qualità, e rifinito con rivestimento in ceramica, così come la pavimentazione uniforme su tutti i locali;

le finestre sono del tipo in ferro mono-vetro, di vecchia data, presenti su tutti i locali;

le porte interne del tipo in legno tamburato.

All'interno dei locali sono presenti parecchi segni di infiltrazioni e umidità, lungo quasi tutto il perimetro del fabbricato, provenienti sia dal terreno che dalla copertura, oltre che dalle pareti verticali esterne.

La copertura è del tipo a doppia falda obliqua, alla quale sono stati fissati dall'interno dei pannelli di polistirolo, non rifiniti, per cercare di isolare il più possibile i locali, e rifinita esternamente con coppi.

Il fabbricato è privo di riscaldamento, mentre è presente l'impianto elettrico alimentato dal fabbricato di maggiore consistenza.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Il bene in oggetto, identificato al n.4 e facente parte del lotto unico che compone l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, è costituito da un appezzamento di terreno pertinenziale, adibito a verde e parcheggi, di mq.1.647 circa scoperti, in uso alle unità immobiliari riguardanti i beni n.1 n.2 n.3 nonché di passaggio per i terreni riguardanti i beni n.5 e n.6.

L'intera area, la cui particella genera una superficie complessiva catastale di circa mq.2.540, risulta identificata al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 in quanto passata a EUP partita 1 già dal 2005.

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento;
- 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private;
- 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.

Si specifica inoltre che su suddetta area pertinenziale, sono presenti n.3 manufatti, non identificati catastalmente nè amministrativamente, di conseguenza allo stato abusivi.

Nello specifico due dei tre manufatti, posti frontalmente al fabbricato di maggiore consistenza ad uso residenziale e commerciale, risultano essere di vecchia costruzione, molto probabilmente ante'67, completamente in muratura e adibiti attualmente a rimessa attrezzi, mai riportati catastalmente in mappa e di conseguenza mai identificati;

il terzo, probabilmente di recente costruzione, anch'esso adibito a rimessa attrezzi, posto tra il fabbricato e i terreni riguardanti i beni n.5 e n.6, realizzato interamente in legno.

Ad ogni modo, per i su indicati manufatti, il sottoscritto non ha operato alcuna attribuzione di valore avendo considerato i medesimi totalmente abusivi ed inoltre non rientranti nel pignoramento.

Naturalmente per tutto quanto ciò si è tenuto conto sia nella valutazione iniziale degli immobili, nonché nella fase di abbattimento della stessa valutazione per la proposta di vendita.

Sarà comunque a cura del futuro aggiudicatario, per il recupero dei suddetti manufatti, a proprie cure e spese, entro 120gg a far data dal decreto di trasferimento, procedere alla regolarizzazione per la nuova variazione catastale, secondo lo stato di fatto riscontrato, ed il nuovo tipo mappale, o procedere con la demolizione dei manufatti non esistenti in mappa.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Il bene in oggetto, identificato al n.5 e facente parte del lotto unico che compone l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, è costituito da un appezzamento di terreno in parte a destinazione agricola e in parte edificabile, di complessivi mq.350 circa, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto (TE), in Contrada S. Eurosia, in buona zona climatica, e identificato al C.T. del suddetto Comune Fg.23 Particella 371.

Come indicato dal certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente, l'appezzamento si divide per 59,30% in area agricola e 40,70% in area edificabile residenziale di completamento, pari a circa 140mq;

in riferimento alla parte edificabile si fa presente che per circa 90mq. sono già state sfruttate le metrature consentite di edificabilità, sulla base degli indici previsti, per l'ampliamento del fabbricato destinato ad abitazione/ristorante ricadente nella particella n.372.

L'accesso all'area, essendo posta a confine con altre particelle sia di proprietà che non, avviene tramite il passaggio dalla particella n.372, sempre di proprietà degli esecutati e riguardante i beni nn.1-2-3-4 del lotto unico, in modo da non costituire un fondo intercluso a se stesso.

Rispetto alla s.a.u., l'appezzamento risulta incolto, lasciato a verde e privo di recinzione.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Il bene in oggetto, identificato al n.6 e facente parte del lotto unico che compone l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, è costituito da un appezzamento di terreno completamente a destinazione agricola, di complessivi mq.1.410 circa, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto (TE), in Contrada S. Eurosia, in buona zona climatica, e identificato al C.T. del suddetto Comune Fg.23 Particella 368.

L'accesso a l'area, essendo posta a confine con altre particelle sia di proprietà che non, avviene tramite il passaggio dalla particella n.372, sempre di proprietà degli esecutati e riguardante i beni nn.1-2-3-4 del lotto unico, in modo da non costituire un fondo intercluso a se stesso.

Rispetto alla s.a.u., l'appezzamento risulta coltivato, dagli stessi esecutati, in parte ad ortaggi ed in parte a grano e privo di recinzione.

Si Allega alla presente relazione tecnica Certificato di Destinazione Urbanistica.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Sulla base del sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è riscontrato che attualmente l'immobile in oggetto ad uso ristorante, risulta gestito dagli esecutati, nonchè proprietari, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si comunica altresì che l'immobile non risulta essere soggetto a contratti di locazione/comodato.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Il bene oggetto di stima, adibito a civile abitazione, allo stato risulta essere occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente alla propria famiglia.

Si comunica altresì che l'immobile non risulta essere soggetto a contratti di locazione/comodato.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Attualmente l'immobile in oggetto, adibito a magazzino/locale di deposito, in uso alle unità immobiliari n.1 e n.2 facenti parte del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione, risulta utilizzato dagli esecutati Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si comunica altresì che l'immobile non risulta essere soggetto a contratti di locazione/comodato.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Allo stato, il bene oggetto risulta essere in uso al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente alla propria famiglia.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Attualmente la particella riguardante il bene oggetto di stima risulta in uso agli esecutati Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Attualmente la particella riguardante il bene oggetto di stima risulta in uso agli esecutati Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Denuncia di successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/1998		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/2002		2635
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	13/05/1999	74	316
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni	17/02/2006	114874	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento del 03/03/2014;

inoltre l'atto di acquisto, riguardante la compravendita, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 17/02/2006	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione per causa di morte</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/2002		2635
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	13/05/1999	74	316
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni	17/02/2006	114874	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento del 03/03/2014;

inoltre l'atto di acquisto, riguardante la compravendita, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 17/02/2006	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/03/2002		2635
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Teramo	13/05/1999	74	316		
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Bracone Giovanni	17/02/2006	114874	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento del 03/03/2014;

inoltre l'atto di acquisto, riguardante la compravendita, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 17/02/2006	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/03/2002		2635
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Teramo	13/05/1999	74	316		
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni	17/02/2006	114874	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento del 03/03/2014;

inoltre l'atto di acquisto, riguardante la compravendita, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 17/02/2006	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/03/2002		2635
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	13/05/1999	74	316
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni	17/02/2006	114874	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento del 03/03/2014;

inoltre l'atto di acquisto, riguardante la compravendita, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1998 al 17/02/2006	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione per causa di morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/12/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/03/2002		2635
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Teramo	13/05/1999	74	316		
Dal 17/02/2006 al 09/06/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni	17/02/2006	114874	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



Non vi sono atti successivi alla data del pignoramento del 03/03/2014;

inoltre l'atto di acquisto, riguardante la compravendita, verrà inserito come allegato alla presente relazione tecnica.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010  
Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti eseguiti come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà



Importo: € 58.373,74

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Brescia il 11/02/2014

Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153

Quota: 1/1 Piena proprietà

Importo: € 18.297,16

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

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

Formalità a carico dell'acquirente



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 03/03/2014

Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757

Quota: 1/1 Piena proprietà

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

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

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 dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010

Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393

Quota: 1/1 Piena proprietà

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti eseguiti come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà  
Importo: € 58.373,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 11/02/2014  
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 18.297,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 03/03/2014  
Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.



## BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010  
Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti esecutati come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà  
Importo: € 58.373,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 11/02/2014  
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 18.297,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 03/03/2014  
Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1 Piena proprietà

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010  
Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti eseguiti come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà  
Importo: € 58.373,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 11/02/2014  
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 18.297,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 03/03/2014  
Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010  
Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti eseguiti come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà  
Importo: € 58.373,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 11/02/2014  
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 18.297,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 03/03/2014  
Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.



#### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010  
Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti eseguiti come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà  
Importo: € 58.373,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 11/02/2014  
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 18.297,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 03/03/2014  
Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento;
- 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private;
- 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento;
- 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private;
- 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento;
- 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private;
- 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.



#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento;
- 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private;
- 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.371, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 40,70% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.- Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento;
- 59,30% ricadente in zona Art.33.1 N.T.A.- Zona agricola normale.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.368, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 100% ricadente in zona Art.33.1 N.T.A.- Zona agricola normale.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto, Settore Edilizia Privata, risulta che il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto è stato inizialmente edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 e successivamente modificato e ampliato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività n.3208 del 15/04/2003 su fabbricato rurale, inerente opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché lavori interni su singole unità immobiliari;
- Permesso di costruire n.07 del 25/07/2003 consistente in ampliamento fabbricato con realizzazione portico e realizzazione scala esterna;
- Permesso di costruire n.65 del 31/10/2006 per chiusura portico per ampliamento sala ristorante;

- Permesso di costruire n.11 del 25/02/2008 per ampliamento piano terra, realizzazione piano seminterrato, realizzazione di coperture in legno e modifiche interne e esterne;
- Richiesta variante al permesso di costruire n.11/08, identificata al n.9752 del 23/09/2008, per modifiche interne e esterne al piano seminterrato e piano terra.

Si specifica che la richiesta della variante al permesso di costruire in sanatoria n.9752, non è mai stata rilasciata dal Comune di Civitella del Tronto seppur comunque le opere sono state realizzate; pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà procedere alla regolarizzazione delle stesse, nonché alla nuova variazione catastale, secondo lo stato di diritto, ed al nuovo tipo mappale.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto, riguardante il bene in oggetto, ed allegato in pianta alla presente relazione e il progetto allegato all'ultima autorizzazione presentata;

in effetti tali modifiche riguardano spostamenti interni al piano terra, adibito a ristorante, e piano seminterrato, con conseguente aumento della superficie utile, oltre che una tettoia realizzata in legno e posta sul lato sud del locale ristorante, in particolare zona cucina, il cui ingombro copre tutta la zona antistante il fabbricato in aderenza e adibito a magazzino o locale di deposito, identificato al bene n.3.

Suddette differenze, ad esclusione della tettoia, sono comunque dovute dal fatto che il Comune di Civitella del Tronto, come precedentemente già anticipato, non ha rilasciato la richiesta di variante al permesso a costruire n.11/08 in quanto non sono mai stati pagati, dai committenti, gli oneri di urbanizzazione riferiti al P.C. n.65 del 2006, seppur le opere previste su detta richiesta sono state comunque realizzate.

Ad ogni modo per la su indicata tettoia abusiva, il sottoscritto non ha operato alcuna attribuzione di valore avendo considerato i medesimi totalmente abusivi.

Tuttavia per le difformità riscontrate al piano terra e seminterrato, regolarmente valutate nello stato di fatto, l'eventuale futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, potrà e dovrà procedere a regolare pratica di sanatoria entro 120gg a far data dal decreto di trasferimento, compreso lo stato finale dei lavori e la relativa richiesta di agibilità;

naturalmente per tutto quanto ciò si è tenuto conto sia nella valutazione iniziale degli immobili, nonché nella fase di abbattimento della stessa valutazione per la proposta di vendita.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto, Settore Edilizia Privata, risulta che il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto è stato inizialmente edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 e successivamente modificato e ampliato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività n.3208 del 15/04/2003 su fabbricato rurale, inerente opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché lavori interni su singole unità immobiliari;
- Permesso di costruire n.07 del 25/07/2003 consistente in ampliamento fabbricato con realizzazione portico e realizzazione scala esterna;
- Permesso di costruire n.65 del 31/10/2006 per chiusura portico per ampliamento sala ristorante;
- Permesso di costruire n.11 del 25/02/2008 per ampliamento piano terra, realizzazione piano seminterrato, realizzazione di coperture in legno e modifiche interne e esterne;
- Richiesta variante al permesso di costruire n.11/08, identificata al n.9752 del 23/09/2008, per modifiche interne e esterne al piano seminterrato e piano terra.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto, riguardante il bene in oggetto, ed allegato in pianta alla presente relazione e il progetto allegato all'ultima autorizzazione presentata.

Ad ogni modo l'eventuale futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg a far data dal decreto di trasferimento, dovrà comunque chiudere i lavori e perfezionare la richiesta di agibilità relativa all'intero fabbricato.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto, Settore Edilizia Privata, risulta che il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a attività commerciale, più precisamente ristorante, posta al piano seminterrato e terra di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa, ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.3 per quanto attiene il solo piano terra in quanto non risulta accatastato il piano 1S. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 525.931,00  
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione, e soprattutto tenendo in considerazione gli oneri tutti concorrenti nel perfezionamento dell'intero lotto (oneri di sanatoria urbanistica-oneri di cancellazione gravami e quant'altro).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.4. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto



e dal centro di S.Egidio alla Vibrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 199.264,00 Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione, e soprattutto tenendo in considerazione gli oneri tutti concorrenti nel perfezionamento dell'intero lotto (oneri di sanatoria urbanistica-oneri di cancellazione gravami e quant'altro).

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato indipendente destinato a magazzino/locale di deposito, posto a servizio del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione. Il fabbricato, che si sviluppa su di un unico piano terra e genera complessivamente una superficie coperta di circa mq.41, ricade anch'esso all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.2. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compreso il bene in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 10.250,00 Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione, e soprattutto tenendo in considerazione gli oneri tutti concorrenti nel perfezionamento dell'intero lotto (oneri di sanatoria urbanistica-oneri di cancellazione gravami e quant'altro).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su terreno pertinenziale, adibito a verde e parcheggi, di mq.1.647 circa, in uso alle unità immobiliari riguardanti i beni n.1 n.2 n.3 nonché di passaggio per i terreni riguardanti i beni n.5 e n.6. L'intera area, la cui particella genera una superficie complessiva catastale di circa mq.2.540, risulta identificata al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 in quanto passata a EUP partita 1 già dal 2005.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 82.350,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione, e soprattutto tenendo in considerazione gli oneri tutti concorrenti nel perfezionamento dell'intero lotto (oneri di sanatoria urbanistica-oneri di cancellazione gravami e quant'altro).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno, in parte agricolo e in parte edificabile, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.371, di complessivi mq.350 circa. Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta posta a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 371, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 9.450,00

Il prezzo al mq. di superficie di terreno attribuito risulta essere la media dei valori assegnati all'appezzamento, in relazione alla doppia destinazione urbanistica presente sull'appezzamento. I detti singoli valori attribuiti sono i seguenti: - quanto ad €3,50/mq. per la parte di terreno agricolo; - quanto ad €60,00/mq. per la parte di terreno edificabile. Inoltre la media dei prezzi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione, e soprattutto tenendo in considerazione gli oneri tutti concorrenti nel perfezionamento dell'intero lotto (oneri di sanatoria urbanistica-oneri di cancellazione gravami e quant'altro).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.368, di complessivi mq.1.410 circa. Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta allo stato a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 368, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 4.935,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché la situazione edilizia e/o urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed



esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente relazione, e soprattutto tenendo in considerazione gli oneri tutti concorrenti nel perfezionamento dell'intero lotto (oneri di sanatoria urbanistica-oneri di cancellazione gravami e quant'altro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia	751,33 mq	700,00 €/mq	€ 525.931,00	100,00	€ 525.931,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia	306,56 mq	650,00 €/mq	€ 199.264,00	100,00	€ 199.264,00
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia	41,00 mq	250,00 €/mq	€ 10.250,00	100,00	€ 10.250,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia	1647,00 mq	50,00 €/mq	€ 82.350,00	100,00	€ 82.350,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia	350,00 mq	27,00 €/mq	€ 9.450,00	100,00	€ 9.450,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia	1410,00 mq	3,50 €/mq	€ 4.935,00	100,00	€ 4.935,00
Totale lotto:					€ 832.180,00

Valore di stima: € 832.180,00

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 624.135,00**

Il sottoscritto, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi sempre ricorrente nelle vendite giudiziarie, nonchè degli oneri necessari alle cancellazioni dei gravami a carico dell'acquirente e degli oneri di perfezionamento delle pratiche edilizio-urbanistiche sugli immobili, ha provveduto ad abbattere il valore attribuito al lotto del 25%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Teramo, li 04/09/2015

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Villanova Armando

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Conpravendita Lotto Unico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio eseguita
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visure catastali attuali e storiche Lotto Unico - Beni n.1.2.3.4.5.6
- ✓ N° 1 Altri allegati - Vista satellitare Lotto Unico - Beni n.1.2.3.4.5.6
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Lotto Unico
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Lotto Unico - beni n.1.2.3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto Bene n.1
- ✓ N° 22 Altri allegati - Documentazione edilizia-urbanistica Beni n.1.2
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Beni n.5.6
- ✓ N° 20 Altri allegati - Note Ipotecarie Lotto Unico
- ✓ N° 32 Altri allegati - Documentazione Fotografica Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Perizia versione provacy







## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a attività commerciale, più precisamente ristorante, posta al piano seminterrato e terra di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa, ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.3 per quanto attiene il solo piano terra in quanto non risulta accatastato il piano 1S. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica: - 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento; - 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private; - 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.4. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica: - 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento; - 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private; - 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato indipendente destinato a magazzino/locale di deposito, posto a servizio del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione. Il fabbricato, che si sviluppa su di un unico piano terra e genera complessivamente una superficie coperta di circa mq.41, ricade anch'esso all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.2. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compreso il bene in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica: - 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento; - 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private; - 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su terreno pertinenziale, adibito a verde e parcheggi, di mq.1.647 circa, in uso alle unità immobiliari riguardanti i beni n.1 n.2 n.3 nonché di passaggio per i terreni riguardanti i beni n.5 e n.6. L'intera area, la cui particella genera una superficie complessiva catastale di circa mq.2.540, risulta identificata al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 in quanto passata a EUP partita 1 già dal 2005. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.372, ha la seguente destinazione urbanistica: - 42,8% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.-Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento; - 56,0% ricadente in zona Art.34.7 N.T.A.-Aree di interesse generale-Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale-Attrezzature di servizio private; - 1,2% ricadente in zona Art. 35.2 N.T.A.-Spazi di sosta e parcheggio.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno, in parte agricolo e in parte edificabile, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.371, di complessivi mq.350 circa. Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta posta a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 371, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.371, ha la seguente destinazione urbanistica: - 40,70% ricadente in zona Art.28.b N.T.A.- Insediamenti di recente formazione-Aree residenziali di completamento; - 59,30% ricadente in zona Art.33.1 N.T.A.- Zona agricola normale.
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia  
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto



Comune al Fg.23 Part.368, di complessivi mq.1.410 circa. Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta allo stato a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 368, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che l'immobile del bene in oggetto, in base al vigente P.R.G. del Comune di Civitella del Tronto, ricadente al Fg.23 Part.368, ha la seguente destinazione urbanistica: - 100% ricadente in zona Art.33.1 N.T.A.- Zona agricola normale.

**Prezzo base d'asta: € 624.135,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 624.135,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	751,33 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a attività commerciale, più precisamente ristorante, posta al piano seminterrato e terra di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa, ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.3 per quanto attiene il solo piano terra in quanto non risulta accatastato il piano 1S. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	306,56 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza di complessivi n.2 piani fuori terra. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene in oggetto, nel suo insieme ricade all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.4. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compresa l'unità immobiliare in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa. Inoltre in generale, l'area dov'è ubicato l'intero compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere priva di servizi di ogni genere, in quanto posta in zona di campagna lungo la Strada Provinciale n.8 Frazione S.Eurosia, ma comunque a poca distanza dal centro del Comune di Civitella del Tronto e dal centro di S.Egidio alla Vibrata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato indipendente destinato a magazzino/locale di deposito, posto a servizio del fabbricato di maggiore consistenza adibito a ristorante/abitazione. Il fabbricato, che si sviluppa su di un unico piano terra e genera complessivamente una superficie coperta di circa mq.41, ricade anch'esso all'interno di una particella di complessivi mq.2.540 circa ed è ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 Sub.2. Completa il tutto un'area esterna, adibita a verde e parcheggi, a servizio dell'intero lotto, compreso il bene in oggetto, di complessivi mq.1.647 circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Categoria EU	<b>Superficie</b>	1647,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su terreno pertinenziale, adibito a verde e parcheggi, di mq.1.647 circa, in uso alle unità immobiliari riguardanti i beni n.1 n.2 n.3 nonché di passaggio per i terreni riguardanti i beni n.5 e n.6. L'intera area, la cui particella genera una superficie complessiva catastale di circa mq.2.540, risulta identificata al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.372 in quanto passata a EUP partita 1 già dal 2005.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 371, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	350,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	



<b>Stato conservativo:</b>	
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno, in parte agricolo e in parte edificabile, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.371, di complessivi mq.350 circa. Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta posta a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella del Tronto (TE) - Contrada S. Eurosia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 368, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1410,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Civitella del Tronto, alla Contrada S.Eurosia, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Fg.23 Part.368, di complessivi mq.1.410 circa. Suddetta area, posta in aderenza alla particella n.372, risulta allo stato a servizio degli immobili identificati ai beni n.1-2-3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - CONTRADA S. EUROSIA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a San Benedetto del Tronto il 10/12/2010  
Reg. gen. 21401 - Reg. part. 5393  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: nel quadro C - Soggetti, all'interno della nota di iscrizione in oggetto, compaiono i due soggetti eseguiti come datori di ipoteca oltre che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 27/02/2012  
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 336  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 71.900,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/07/2013  
Reg. gen. 9544 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/1 Piena Proprietà  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 17/09/2013  
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 1426  
Quota: 1/2 Piena proprietà  
Importo: € 58.373,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 11/02/2014  
Reg. gen. 1592 - Reg. part. 153  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
Importo: € 18.297,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 03/03/2014  
Reg. gen. 2278 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1 Piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

