

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.

promossa da

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

omissis

omissis

contro

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

creditore intervenuto

OMISSIS

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

omissis

omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 646.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
ALLEGATI	27

INCARICO

All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancarano (TE) - Via Contrada Tronto s.n.c., piano T-1 e area esterna (Coord. Geografiche: 42.851963, 13.731510)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato industriale costituito da piano terra, piano primo e area esterna ad uso esclusivo sito in Via Zona industriale snc nel Comune di Ancarano (TE).

Il bene oggetto di pignoramento risulta distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1, part.lla n°427 ed è parte costituente, senza soluzione di continuità, di uno stabile di maggior consistenza a destinazione d'uso artigianale/industriale.

Il fabbricato principale è stato realizzato a metà degli anni novanta su area di proprietà esclusiva, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, P.lla 427, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 attraverso un viale di collegamento contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, p.lla 534; quest'ultimo risulta escluso dalla procedura esecutiva in oggetto.

Lo stabile è stato realizzato con fondazioni in c.a. su pali e strutture in elevazione verticali ed orizzontali in elementi prefabbricati.

La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali/industriali, caratterizzata da grandi luci ed ampi spazi.

Al piano terra, oltre all'ingresso principale ed alla reception, sono presenti diversi locali strettamente legati alla gestione dell'attività produttiva. In particolare: uffici, locale mensa e spogliatoio, servizi igienici, archivio, locali tecnici; la porzione principale del piano terra è destinata all'opificio.

Al piano primo sono invece presenti tutti i locali necessari al personale addetto alla gestione amministrativa dell'attività commerciale, quali uffici, segreteria, archivio, sala dimostrazioni e servizi igienici. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancarani (TE) - Via Contrada Tronto s.n.c., piano T-1 e area esterna.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile, redatto dal Notaio ***omissis*** in data 12.07.2024, contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- la storia ipotecaria e catastale;
- iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si segnala che in data 22.07.2024, in procinto della scadenza dei termini di cui agli art. 567 e 497 c.p.c., il creditore procedente depositava istanza di proroga dei detti termini per provvedere al deposito della istanza di vendita e della Certificazione Notarile. Non essendo pervenuta conferma di detta proroga, il creditore procedente, *"confidando nella concessione del richiesto termine sussistendone i giusti motivi"*, ha provveduto al deposito contestuale dell'istanza di vendita di beni immobili pignorati ex art. 567 c.p.c. e della certificazione notarile in data 30.07.2024.

La documentazione allegata all'istanza di vendita e presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- atto di precetto notificato il 21-23.11.2022 in cui la ***omissis***, quale mandataria della ***omissis***, intimava alla ***omissis*** il pagamento della somma di € 267.016,70, oltre interessi successivi, sul presupposto di essere la cessionaria del credito derivante dal contratto di mutuo fondiario del 30.04.2004 Rep. 206571 Racc. 36269 a rogito del Notaio in Sant' Egidio alla Vibrata, Dott. ***omissis***, di originari € 720.000,00 stipulato con l'allora ***omissis***;
- opposizione all'atto di precetto del 12.12.2022 da parte della ***omissis***, in persona del legale rappresentante p.t.;
- iscrizione al n. R.G. 3653/2022, dinanzi il Tribunale di Teramo, con udienza fissata al 16.10.2024;
- atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore in data 30.05.2024 su istanza della ***omissis*** e per essa ***omissis***;
- richiesta di proroga di gg.45 rispetto al termine previsto dall'art. 567, Il comma, c.p.c. depositata in data 11.07.2024;
- richiesta di istanza di vendita del 19.06.2024;
- trascrizione dell'atto di pignoramento presso la Conservatoria di Teramo in data 10/09/2024 - Reg. gen. n. 11718 Reg. part. n. 8700;
- la domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare (Art.499 c.p.c.) da parte di ***omissis*** con sede in ***omissis*** (C.F. ***omissis***).

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. sig. ***omissis***, nato ad ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***, residente in ***omissis***.

CONFINI

Si riportano i confini di proprietà dei cespiti oggetto di procedura:

Nord: con la particella n°534;

Sud: con la particella n°258;

Est: con la particelle n°428 e n°496 senza soluzione di continuità;

Ovest: con le particelle n°477, n°511, n°495 e n°335.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	2518,00 mq	2650,00 mq	1	2650,00 mq	7,00m -3,00m	T
Opificio	652,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	3,00 m	1
Area esterna esclusiva	4784,00 mq	4784,00 mq	0,05	239,20 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3589,20 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3589,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza CE", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente CE un utile

riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1996 al 09/11/1996	***omissis*** con sede in ***omissis***, c.f./p.iva ***omissis***. Diritti e oneri reali: quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 427 Categoria D7 Rendita € 19.677,01 Piano T-1
Dal 09/11/1996 al 21/01/2016	***omissis*** con sede in ***omissis***, c.f./p.iva ***omissis***. Diritti e oneri reali: quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 427 Categoria D7 Rendita € 19.677,01 Piano T-1
Dal 21/01/2016 al 05/06/2017	***omissis*** con sede in ***omissis***, c.f./p.iva ***omissis***. Diritti e oneri reali: quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 427 Categoria D7 Rendita € 19.677,01 Piano T-1
Dal 05/06/2017 al 24/07/2018	***omissis*** con sede in ***omissis***, c.f./p.iva ***omissis***. Diritti e oneri reali: quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 427 Categoria D7 Rendita € 19.678,00 Piano T-1
Dal 24/07/2018 al 21/11/2024	***omissis*** con sede in ***omissis***, c.f./p.iva ***omissis***. Diritti e oneri reali: quota 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 427 Categoria D7 Rendita € 19.678,00 Piano T-1

Si rileva altro mutamento di denominazione sociale del 24/07/2018 rep. 16771 a rogito Dott. ***omissis***, con cui la società ***omissis*** si trasforma in ***omissis*** sede Ancarano; mutamento di cui non si rintraccia la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo.

L'appezzamento di terreno attualmente distinto al Foglio 1 - particella n°427, deriva dalle originarie particelle n°367, n° 370, n°371 (Tipo mappale del 26/08/1996 in atti dal 26/08/1996 - n.3259.1/1996).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	427			D7				19678 €	T-1	

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	
1	427				ENTE URBANO		00 74 34 mq				

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale di cui al prot. TE0028662 del 05/06/2017 a meno di tolleranze dovute ad esigenze costruttive ricomprese nell'art. 34bis - DPR 380/2001.

PRECISAZIONI

I cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PATTI

Alcune porzioni dell'immobile risultano occupate da 2 diverse società in forza dei seguenti titoli:

1) Contratto di locazione registrato con codice identificativo ***omissis*** presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno (AP) il 26/06/2018 al ***omissis*** tra il "locatore" ***omissis*** C.F./P.IVA ***omissis*** iscritta alla C.C.I.A.A. di Teramo al n. Rea ***omissis***, con sede in ***omissis***, zona industriale, rappresentata dal legale rappresentante pro-tempore ***omissis***, nato ad ***omissis*** il ***omissis*** e residente in ***omissis*** e il "conduttore" società ***omissis*** C.F./P.IVA ***omissis***, con sede in ***omissis***, Zona Industriale, rappresentata dal legale rappresentante pro-tempore ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** e residente a ***omissis***, ***omissis***.

- Durata e termini del contratto: n.6 anni - dal 01/06/2018 al 31/05/2024 con rinnovo tacito di egual periodo, salvo disdetta.

- Prezzo di locazione stabilito: € 2.000,00/mese oltre IVA.

Tale contratto si riferisce alle seguenti porzioni di immobile:

- porzione di fabbricato ad uso industriale/magazzino sito in Ancarano (TE), alla zona industriale di complessivi mq 500,00 circa, posta al piano terra dell'immobile identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1, P.lla 427, cat.D7;

- ufficio sito in Ancarano (TE), alla zona industriale di complessivi mq 15,00 circa, posto al piano terra dell'immobile identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1, P.lla 427, cat.D7.

La porzione di immobile in oggetto è tuttora occupata dalla società ***omissis***.

2) Contratto di comodato d'uso gratuito derivante da scrittura privata tra la società ***omissis*** (Comodante), C.F./P.IVA ***omissis***, con sede in ***omissis***, zona industriale, nella persona del proprio legale rappresentante pro-tempore ***omissis***, nato ad Ascoli Piceno (AP) il ***omissis*** e residente in Ancarano (TE) ***omissis*** e la società ***omissis*** (Comodatario), C.F./P.IVA ***omissis***, con sede in ***omissis***, nella persona del proprio legale rappresentante Sig. ***omissis***, nato ad ***omissis***, il ***omissis***, residente a ***omissis***.

Durata e termini del contratto: n.3 anni - dal 01/10/2021 al 30/09/2024.

Tale contratto si riferisce alle seguenti porzioni di immobile:

- porzione di 145,00 mq circa dell'immobile sito in al piano terra dell'immobile identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1, P.lla 427, cat.D7.

La porzione di immobile in oggetto è tuttora occupata dalla società ***omissis***.

Per l'individuazione delle parti di fabbricato occupate in forza di contratto di locazione e contratto di comodato d'uso si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati al presente elaborato peritale.

GIUDIZIO SULLA CONGRUITA' DEL CANONE DELLA PORZIONE LOCATA

Dalle indagini esperite dal sottoscritto nella zona di industriale di Ancarano (TE) è emerso che, per locali con caratteristiche simili, la quotazione media varia tra 1,00 €/mq. annui – 2,00 €/mq. annui.

Pertanto il prezzo di locazione stabilito nel contratto registrato con codice identificativo ***OMISSIS***, avente ad oggetto la porzione di immobile locata dalla società ***omissis***, pari a € 2.000,00/mese oltre IVA, a detta dello scrivente, risulta congruo.

STATO CONSERVATIVO

L'attuale stato conservativo dell'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo effettuato in data 03.12.2024, risulta, nel complesso, discreto.

Si riscontra presenza di muffe su alcune porzioni di intonaci e controsoffitti al piano primo, sintomo, verosimilmente, di presenza di un importante fenomeno infiltrativo interessante la copertura dell'edificio.

Si segnala inoltre un discreto quadro fessurativo presumibilmente imputabile ai recenti eventi sismici che hanno colpito la regione negli ultimi decenni, interessante gli elementi portanti verticali secondari dell'edificio (tamponature e divisori) e la rottura della porta-vetro di accesso all'ingresso principale, quest'ultima dovuta a cause non note.

A detta dello scrivente l'immobile, per quanto potuto visivamente ispezionare in fase di sopralluogo, necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria volti alla risoluzione delle problematiche sopra evidenziate.

PARTI COMUNI

Il cespite oggetto di pignoramento è parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente uso artigianale/industriale. La divisione tra la porzione oggetto di espropriazione e le restanti porzioni dell'immobile principale (particelle n°428 e n°496) avviene senza soluzione di continuità, non essendo materializzata da elementi di separazione fisica.

Per lo stabile nel suo complesso, considerando anche l'unicità del progetto strutturale ed architettonico dell'opera originaria, a detta del sottoscritto, pur non essendo presente specifico regolamento e definizione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, troverà comunque applicazione l'art. 1117 c.c. relativo alle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

Come anticipato si segnala che l'accesso all'appezzamento di terreno, sul quale insiste il cespite oggetto di espropriazione immobiliare, avviene attraverso un viale di collegamento con la Strada Provinciale n.1. Detto viale, censito al N.C.T. del Comune di Ancarano (TE) al Foglio 1, p.lla 534, risulta escluso dalla procedura esecutiva in quanto non di proprietà della società esecutata ***omissis***

La società intestataria della particella n°534, la ***omissis*** C.F./P.IVA ***omissis*** risulta cessata per liquidazione volontaria il 20/01/2023.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale cui il cespite oggetto di pignoramento è parte costituente, è stato realizzato a metà degli anni novanta su area di proprietà esclusiva, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, P.lla 427, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 attraverso un viale di collegamento contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, p.lla 534 (esclusa dalla procedura);

La struttura portante dell'edificio, che si erge su n.2 piani fuori terra, è stata realizzata con fondazioni in c.a. su pali e strutture in elevazione verticali ed orizzontali in elementi prefabbricati.

La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali/industriali, caratterizzata da grandi luci ed ampi spazi.

Al piano terra, oltre all'ingresso principale ed alla reception, sono presenti diversi locali strettamente legati alla gestione dell'attività produttiva. In particolare: uffici, locale mensa e spogliatoio, servizi igienici, archivio, locali tecnici; la porzione principale del piano terra è destinata all'opificio.

Al piano primo sono invece presenti tutti i locali necessari al personale addetto alla gestione amministrativa dell'attività commerciale, quali uffici, segreteria, archivio, sala dimostrazioni e servizi igienici.

In tutte le zone destinate ad uffici ed attività affini si riscontra presenza di pavimenti in gres, mentre nelle porzioni destinate a produzione/esposizione si rilevano pavimentazioni industriali con spolvero al quarzo e in parte con rivestimento superficiale resinato. Tutti gli ambienti, fatta eccezione che per la parte destinata ad opificio e per l'atrio, risultano controsoffittati; gli infissi, costituiti da telai in alluminio e doppio vetro, sono del tipo "a nastro"; le porte interne sono del tipo tamburato.

Le finiture in genere sono in stato di conservazione discreto e necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinaria. Per quanto potuto ispezionare in fase di sopralluogo, riferendosi alle sole porzioni visibili, si rileva presenza di un modesto quadro fessurativo principalmente interessante le strutture secondarie non portanti.

L'impianto termico dello stabile è composto dai seguenti elementi:

- generatore: n.2 generatori marca "Biasi" serie TN AR, modello 250 e 500, di potenza termica utile pari rispettivamente a 290,7 kW e 581,4 kW;
- boiler per produzione ACS;
- sistema di emissione costituito da ventilconvettori.

I generatori di calore e l'accumulo di ACS sono ubicati nel locale tecnico al piano terra.

L'impianto idrico è sottotraccia e i bagni presentano sanitari del tipo a terra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un discreto numero di prese di corrente, interruttori e punti luce. Nella porzione al piano terra destinata ad opificio l'impianto è "a vista" con caratteristiche tecniche dedicate all'uso produttivo.

Gli scarichi delle acque reflue vengono convogliati verso apposite fosse "Imhoff".

Tutti gli impianti dovranno essere, a detta dello scrivente, soggetti a verifica di rispondenza da parte di personale qualificato, a cura e spese dei futuri aggiudicatari.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: buone, zona industriale/artigianale del Comune di Ancarani (TE);
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona.
- Prossimità al verde: buona.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: discreta, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di qualche km; il raccordo "Ascoli Piceno-Porto D'Ascoli" è raggiungibile in pochi minuti di auto.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto.
- Tipologia: Opificio artigianale/industriale su due livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: discrete.

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: discreto.
- Grado delle rifiniture: medio.
- Piano: Terra e primo senza presenza di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla società esecutata ***OMISSIS*** C.F. e P.IVA ***omissis***.

Si rileva inoltre che alcune porzioni dell'immobile risultano occupate da 2 diverse società in forza dei seguenti titoli:

1) *Contratto di locazione registrato con codice identificativo ***OMISSIS*** presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno (AP) il 26/06/2018 al ***omissis*** tra il "locatore" ***omissis*** C.F./P.IVA ***omissis*** iscritta alla C.C.I.A.A. di Teramo al n. Rea ***omissis***, con sede in ***omissis***, zona industriale, rappresentata dal legale rappresentante pro-tempore ***omissis***, nato ad Ascoli Piceno (AP) il ***omissis*** e residente in Ancarano (TE) ***omissis*** e il "conduttore" società ***omissis*** C.F./P.IVA ***omissis***, con sede in Ancarano (TE), Zona Industriale, rappresentata dal legale rappresentante pro-tempore ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** e residente a ***omissis***, ***omissis***.*

Durata e termini del contratto: n.6 anni - dal 01/06/2018 al 31/05/2024 con rinnovo tacito di equal periodo, salvo disdetta.

Prezzo di locazione stabilito: € 2.000,00/mese oltre IVA.

Tale contratto si riferisce alle seguenti porzioni di immobile:

- porzione di fabbricato ad uso industriale/magazzino sito in Ancarano (TE), alla zona industriale di complessivi mq 500,00 circa, posta al piano terra dell'immobile identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1, P.lla 427, cat.D7;

- ufficio sito in Ancarano (TE), alla zona industriale di complessivi mq 15,00 circa, posto al piano terra dell'immobile identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1, P.lla 427, cat.D7.

*La porzione di immobile in oggetto è tuttora occupata dalla società ***omissis***.*

2) *Contratto di comodato d'uso gratuito derivante da scrittura privata tra la società ***omissis*** (Comodante), C.F./P.IVA ***omissis***, con sede in Ancarano (TE), zona industriale, nella persona del proprio legale rappresentante pro-tempore ***omissis***, nato ad ***omissis*** il ***omissis*** e residente in ***omissis*** e la società ***omissis*** (Comodatario), C.F./P.IVA ***omissis***, con sede in ***omissis***, nella persona del proprio legale rappresentante Sig. ***omissis***, nato ad ***omissis***, il ***omissis***, residente a ***omissis***.*

Durata e termini del contratto: n.3 anni - dal 01/10/2021 al 30/09/2024.

Tale contratto si riferisce alle seguenti porzioni di immobile:

- porzione di 145,00 mq circa dell'immobile sito in al piano terra dell'immobile identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1, P.lla 427, cat.D7.

La porzione di immobile in oggetto è tuttora occupata dalla società ***omissis***.

Per l'individuazione delle parti di fabbricato occupate in forza di contratto di locazione e contratto di comodato d'uso si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati al presente elaborato peritale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1992 al 09/11/1996	***omissis***con sede ***omissis***, per quota 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	16/09/1992	84554	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/10/1992	11885	8562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/1996 al 24/07/2018	***omissis***con sede in ***omissis***, per quota 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ***omissis***	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ***omissis***	09/11/1996	137693	17650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/03/1997	2516	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	28/02/1997	520	57

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il mutamento di denominazione sociale del 24/07/2018 rep. 16771 a rogito Dott. ***omissis*** con cui la società ***omissis*** con sede in Ancarano (TE) si trasforma in ***omissis*** con sede in Ancarano (TE), non risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo.

L'appezzamento di terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, P.lla 427 è pervenuto alla società ***omissis*** per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. ***omissis*** di Civitella del Tronto del 16/09/1992 rep. 84554 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 16/10/1992 al n. 8562 di formalità, con il quale la società ***omissis*** con sede in ***omissis***, C.F./P.IVA ***omissis***, vendeva la piena proprietà per quota pari a 1/1 delle originarie particelle n°367, n°370, n°371 (oggi n°427) alla società ***omissis***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 03/05/2004

Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1297

Quota: 1/1

Importo: € 1.440.000,00

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 720.000,00

Spese: € 720.000,00

Percentuale interessi: 3,806 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 30/04/2004

N° repertorio: 206571

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Ascoli Piceno il 07/08/2017

Reg. gen. 10406 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,414 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 04/08/2017

N° repertorio: 15921/7601

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7054 - Reg. part. 715

Quota: 1/1

Importo: € 1.440.000,00

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 720.000,00

Spese: € 720.000,00

Percentuale interessi: 3,806 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 30/04/2024

N° repertorio: 206571

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. part. n.1297 del 03/05/2004.

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - Trasformazione di Società**

Trascritto a Teramo il 03/03/1997

Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1849

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a L'Aquila (AQ) il 25/01/2018

Reg. gen. 1469 - Reg. part. 1181

Quota: 1/5

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - erbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/05/2024

Reg. gen. 11718 - Reg. part. 8700

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

• **Revoca del sequestro conservativo**

Trascritto a L'Aquila il 14/04/2018

Reg. gen. 5270 - Reg. part. 819

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della particella oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Ancarani (TE) e nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 11/12/2024, prot. n.0008244:

La particella n. 427 del foglio di mappa n. 1 Catasto Terreni del Comune di Ancarani ricade in:

- *ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 20 NTA) – Sottozona D2 “Industriale artigianale” in maggior parte (ART. 22 NTA);*
- *ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 20 NTA) – Sottozona D1 “Commerciale” (ART. 21 NTA) in minor parte.*

Art. 20 –ZONE D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Riguarda le aree destinate all'insediamento di impianti ed attrezzature per l'esercizio di attività a carattere commerciale, direzionale artigianale e industriale nonché alle abitazioni per i custodi ovvero per i titolari delle singole attività.

Sono escluse dalle zone le industrie esistenti e le attività inquinanti di prima classe.

L'edificazione nelle zone produttive esistenti è consentita tramite intervento edilizio esistente, è consentito l'accorpamento di due e più lotti seconde l'esigenze dell'azienda da insediare.

Le zone produttive si dividono in:

- D1. Commerciale direzionale di completamento;*
- D2. Industriale di completamento esistente;*
- D3. Piano aree per insediamenti produttivi.*

Su tali sottozone è consentita, per le specifiche esigenze dell'Enel e degli edifici produttivi, la costruzione delle cabine elettriche all'interno dei singoli lotti. Tali manufatti, in deroga alle distanze stabilite nelle presenti norme, possono essere posizionati ad una distanza minima di ml 1.50 dai confini e dalle strade, ed in caso di accordo tra i proprietari, a confine.

Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, sui lotti prospicienti la S.P. n° 1 "Bonifica del Tronto" è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto d'obbligo che preveda la realizzazione, a cura e spese dei privati, dei parcheggi e della viabilità adiacente alla S.P. n° 1, per la quota ricadente nel lotto di proprietà del concessionario e comunque fino al ciglio stradale.

Nelle zone industriali, artigianali e commerciali, le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione della Uf.

Tutti i lotti attraversati, o in prossimità, del raccordo autostradale Ascoli-Mare dovranno rispettare il limite imposto dall'Anas di non edificabilità (costruzioni, ampliamenti e/o ricostruzioni) fino i 30mt dal confine stradale (da intendersi come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale). Nella fascia di rispetto della strada le opere a servizio (strade, parcheggi, ecc.) dovranno essere realizzate a non meno di 20mt dal confine stradale, sempre dell'Anas.

Art. 21 - D.1- COMMERCIALE DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO

Nella zona sono consentite attività commerciali, direzionali e centri di esposizioni (supermarket, magazzini di distribuzione, centri commerciali, attrezzature per il commercio al servizio delle aziende localizzate nell'agglomerato, per il ristoro, quali bar, ristoranti, self-service, per il trasporto quali terminale autobus, per uffici centralizzati amministrativi, tecnici, di ricerca finanziaria delle aziende o al servizio delle stesse, centri di ricerca scientifica e tecnologica, centri di formazione, scuole private, banche, studi tecnici e di progettazione, studi commercialisti di consulenza finanziaria e del lavoro o strutture similari sia al servizio delle aziende insediate che di altre committenze, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, attività commerciali all'ingrosso, per queste ultime le superfici di vendita unitaria devono essere superiori a mq 400.00.

L'edificazione si attua applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (sono esclusi dal calcolo di utilizzazione fondiaria le superfici relative a locali interrati e seminterrati destinati a deposito e stoccaggio dei prodotti commercializzati nonché a servizi tecnologici)

UF = 1 mq/mq

- Superficie coperta massima = 60 % di Sf

- Altezza massima dei fabbricati = 9.00 mt

- Distanza minima dai confini fronte strada = 7.50 ml

- Distanza minima dai confini dei lotti contigui o di proprietà = 6.00 ml

- Superficie edificabile residenziale max per ogni fabbricato commerciale (da calcolarsi nella Uf) = 110,00

- Parcheggio inerenti il lotto = mq 40/100 mq di Se

- Indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di medio - alto fusto per ogni 100 mq di Sf.

Nelle zone ricadenti all'interno delle aree a rischio di esondazione E2 è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Sono inoltre individuate fasce di tutela per i corsi d'acqua, in relazione al ruolo nel bacino idrografico ed alla classe dei medesimi.

In tali fasce vengono stabiliti ambiti di tutela in cui sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici, nonché l'accumulo o lo smaltimento di qualsiasi tipo di materiali e di rifiuti.

Vengono stabiliti i seguenti ambiti di tutela:

Fascia Subappenninica (S.A.)

_ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 75,00

_ CLASSE 2 - Fosso di Ancarano e Fosso Casa Monica - mt 30,00

_ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Fascia Pedepenninica (P.A.)

_ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 50,00

_ CLASSE 2 - Fosso di Ancarano e Fosso Casa Monica - mt 20,00

_ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Per i centri commerciali:

- Superficie coperta massima = 40% di Sf

- Distanza minima dai confini con aree private = 10.00 ml e comunque a distanze non inferiori all'altezza del fronte del manufatto;

- Superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura - carico e scarico merci, personale etc. a quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione):

- eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a mq. 1.000 di superficie;

- 1,1 mq di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da 1.001 a mq. 1.500;

- 2,0 mq di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1.500.

- Accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada;

- Accessi ed uscite veicolari delle aree di parcheggio con lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiori a 15 m. per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 m. per auto.

In riferimento alle procedure ed al rilascio delle autorizzazioni, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L.R. 62/99.

Art. 22- D.2 INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Nella zona oltre alle attività prettamente industriali e artigianali ed alla installazione di apparecchiature strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti, sono consentiti impianti per la lavorazione

carni a carattere industriale, deposito e vendita attrezzature e macchinari industriali, magazzini di deposito, celle frigorifere, silos, rimesse automezzi, esposizione prodotti derivanti dall'attività svolta, uffici e strutture di servizio.

Sono consentiti esercizi di vicinato per un massimo di mq 150 per ogni insediamento produttivo esistente o da realizzare.

L'edificazione si attua applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (sono escluse dal calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria le superfici relative ai locali interrati e seminterrati destinati a magazzini, deposito merci, servizi tecnologici) $U_f = 1 \text{ mq/mq}$

- Superficie coperta massima = 60% di S_f

- $H_{\max} = 9,00 \text{ mt.}$

- I distacchi dalle strade non devono essere inferiori a quelli indicati dall' art. 9 punto 3 del D.M. 02.04.68 n° 1444 qualora non esistono allineamenti preesistenti.

- Distanza dai confini di lotti contigui o di proprietà = 6.00 ml

- Superficie edificabile residenza massimo per ogni complesso produttivo = 110 mq

- Parcheggi inerenti al lotto in quantità proporzionale al numero degli addetti = 15 mq per addetto;

- Indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di medio - alto fusto ogni 100 mq di S_f .

- È consentito l'accorpamento.

E', inoltre, consentito l'utilizzo dell'indice di superficie coperta massima pari al 70% della S_f previa sottoscrizione di accordo sostitutivo di provvedimento da stipularsi da parte dei soggetti interessati, di concerto con l'amministrazione comunale.

Nelle zone ricadenti all'interno delle aree a rischio di esondazione E2 è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Sono inoltre individuate fasce di tutela per i corsi d'acqua, in relazione al ruolo nel bacino idrografico ed alla classe dei medesimi.

In tali fasce vengono stabiliti ambiti di tutela in cui sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici, nonché l'accumulo o lo smaltimento di qualsiasi tipo di materiali e di rifiuti.

Vengono stabiliti i seguenti ambiti di tutela:

Fascia Subappenninica (S.A.)

_ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 75,00

_ CLASSE 2 - Fosso di Ancarano e Fosso Casa Monica - mt 30,00

_ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Fascia Pedepenninica (P.A.)

_ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 50,00

_ CLASSE 2 - Fosso di Ancarano e Fosso Casa Monica - mt 20,00

_ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Di seguito vengono individuate delle sottozone che nelle planimetrie di piano vengono identificate con la

stessa campitura delle zone D2 e perimetrate con linea di colore rosso

SOTTOZONA D5

Si applicano le norme di cui all'articolo 22.

Nella zona è consentito il seguente indice di Superficie coperta massima = 70% di Sf.

SOTTOZONA D6

Si applicano le norme di cui all'articolo 22.

Nella zona è consentito il seguente indice di Superficie coperta massima = 70% di Sf.

E' inoltre consentita l'installazione di impianti di betonaggio e l'edificazione si attua applicando gli indici di cui all'articolo 23.

SOTTOZONA D7

Si applicano le norme di cui all'articolo 22.

E' inoltre consentito l'utilizzo dell'intera superficie dell'area tratteggiata al fine del calcolo della Superficie coperta massima = 60% di Sf.

Nell'area destinata a verde privato deve essere incrementata l'attuale dotazione di verde e di alberature e dovranno essere salvaguardate le caratteristiche morfologiche ambientali dei luoghi. Dovranno essere messe a dimora specie arboree e cespugliose autoctone quali roverella, olmo, acero, tiglio, ontano, ciliegio, sorbo, ligustro, viburno, piracanta o biancospino, in funzione dello sviluppo naturale delle piante stesse e dello spazio intorno ad esse disponibile.

Gli eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di restauro, ristrutturazione, di parziale o completo rifacimento.

Ai progetti presentati per richiedere il permesso di costruire e/o alla D.I.A.E. deve essere allegato il rilievo della sistemazione dei luoghi con l'elenco e la localizzazione delle alberature esistenti ed un programma d'incremento e sostituzione delle alberature.

La sottozona, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 18/83, deve essere oggetto di previsione di dettaglio, con la suddivisione in lotti, l'indicazione della tipologia e dei relativi parametri, la progettazione di massima della rete viaria, dei percorsi pedonali, degli spazi di sosta e di parcheggio, e le relative previsioni di spesa.

SOTTOZONA D8

Le previsioni urbanistiche si attuano secondo le modalità del PRUSST di cui al D.M. LL.PP. 8.10.1998 e pertanto, qualora i privati non effettueranno gli interventi così come approvati e secondo le modalità stabilite nel termine di dieci anni dalla data di approvazione definitiva delle schede di variante ai sensi del predetto PRUSST, la loro efficacia decadrà a tutti gli effetti.

Per tali sottozona vale solo e unicamente l'indicazione che proviene dalle schede come approvate senza la possibilità di mutare destinazioni, indici e parametri.

SOTTOZONA D9

Nella zona è preclusa ogni attività edilizia. Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento della superficie coperta.

Norme del P.T.P.

Sono fatte salve le norme del Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 20 del 30.3.2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I titoli abilitativi edilizi rinvenuti presso il S.U.E. di Ancarani (TE), sono i seguenti:

- Originaria Concessione Edilizia n.713 del 19/09/1994 per realizzazione di opificio industriale;
- D.I.A. prot. n. 7670 del 13/10/2006 per modifiche interne e revisione installazione di impianti tecnologici;
- D.I.A. prot. n. 258 del 15/01/2007 per installazione impianto fotovoltaico;
- Permesso di Costruire in sanatoria n.3/2010 ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 per parziali difformità rispetto al titolo edilizio originario rilasciato in data 16/03/2010 al prot. n. 1710;
- S.C.I.A. del 17/07/2017 prot. n.5014 per sanatoria di opere interne;
- Segnalazione certificata per l'agibilità ai sensi dell'art.24 D.P.R. 380/2001 del 15/09/2017 prot. n.6321.

L'attività è ricompresa nell'elenco di cui all'Allegato 1 del D.P.R. 151/2011 (prevenzione incendi).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Esiste attestato di prestazione energetica: CLASSE G (Cod.: 6700200000132806 del 25/06/18)

In fase di sopralluogo, come riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con le opere assentite dall'ultimo titolo edilizio a meno di tolleranze dovute ad esigenze costruttive ricomprese nell'art. 34bis - DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancarani (TE) - Via Contrada Tronto s.n.c., piano T-1 oltre area esterna.

Porzione di fabbricato industriale costituito da piano terra, piano primo e area esterna ad uso esclusivo sito in Via Zona industriale snc nel Comune di Ancarani (TE). Il bene oggetto di pignoramento risulta distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1, part.lla n°427 ed è parte costituente, senza soluzione di continuità, di uno stabile di maggior consistenza a destinazione d'uso artigianale/industriale. Il fabbricato principale, cui il cespite oggetto di pignoramento è parte costituente, è stato realizzato a metà degli anni novanta su area di proprietà esclusiva, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarani al Foglio 1, P.lla 427, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 attraverso un viale di collegamento contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Ancarani al Foglio 1, p.lla 534; quest'ultimo risulta escluso dalla procedura esecutiva in oggetto. Lo stabile è stato realizzato con fondazioni in c.a. su pali e strutture in elevazione verticali ed orizzontali in elementi prefabbricati. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali/industriali, caratterizzata da grandi luci ed ampi spazi. Al piano terra, oltre all'ingresso principale ed alla reception, sono presenti diversi locali strettamente legati alla gestione dell'attività produttiva. In particolare: uffici, locale mensa e spogliatoio, servizi igienici, archivio, locali tecnici; la porzione principale del piano terra è destinata all'opificio. Al piano primo sono invece presenti tutti i locali necessari al personale addetto alla gestione amministrativa dell'attività commerciale, quali uffici, segreteria, archivio, sala dimostrazioni e servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 427, Qualità ENTE URBANO.

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

Valore di stima del bene: € 1.076.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Ancarano (TE) - Via Contrada Tronto s.n.c., piano T-1 e area esterna	3589,20 mq	300,00 €/mq	€ 1.076.760,00	100,00%	€ 1.076.760,00
Valore di stima:					€ 1.076.760,00

Valore di stima: € 1.076.760,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di manutenzione	20,00	%
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima (arrotondato alle migliaia): € 646.000,00

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

Roseto degli Abruzzi, li 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marcelli Stefano

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Ancarani (TE) - Via Contrada Tronto s.n.c., piano T-1 oltre area esterna.

Porzione di fabbricato industriale costituito da piano terra, piano primo e area esterna ad uso esclusivo sito in Via Zona industriale snc nel Comune di Ancarani (TE). Il bene oggetto di pignoramento risulta distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1, part.lla n°427 ed è parte costituente, senza soluzione di continuità, di uno stabile di maggior consistenza a destinazione d'uso artigianale/industriale. Il fabbricato principale, cui il cespite oggetto di pignoramento è parte costituente, è stato realizzato a metà degli anni novanta su area di proprietà esclusiva, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarani al Foglio 1, P.lla 427, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 attraverso un viale di collegamento contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Ancarani al Foglio 1, p.lla 534 escluso dalla procedura esecutiva in oggetto. Lo stabile è stato realizzato con fondazioni in c.a. su pali e strutture in elevazione verticali ed orizzontali in elementi prefabbricati. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali/industriali, caratterizzata da grandi luci ed ampi spazi. Al piano terra, oltre all'ingresso principale ed alla reception, sono presenti diversi locali strettamente legati alla gestione dell'attività produttiva. In particolare: uffici, locale mensa e spogliatoio, servizi igienici, archivio, locali tecnici; la porzione principale del piano terra è destinata all'opificio. Al piano primo sono invece presenti tutti i locali necessari al personale addetto alla gestione amministrativa dell'attività commerciale, quali uffici, segreteria, archivio, sala dimostrazioni e servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 427, Qualità ENTE URBANO.

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della particella oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Ancarani (TE) e nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 11/12/2024, prot. n.0008244: La particella n. 427 del foglio di mappa n. 1 Catasto Terreni del Comune di Ancarani ricade in: - ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 20 NTA) – Sottozona D2 “Industriale artigianale” in maggior parte (ART. 22 NTA); - ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 20 NTA) – Sottozona D1 “Commerciale” (ART. 21 NTA) in minor parte.

Prezzo base d'asta: € 646.000,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 646.000,00

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - Via Contrada Tronto s.n.c., piano T-1 e area esterna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 427, Qualità ENTE URBANO	Superficie	3589,20 mq
Stato conservativo:	L'attuale stato conservativo dell'immobile, come riscontrato in fase di sopralluogo effettuato in data 03.12.2024, risulta, nel complesso, discreto. Si riscontra presenza di muffe su alcune porzioni di intonaci e controsoffitti al piano primo sintomo, verosimilmente, di presenza di un importante fenomeno infiltrativo interessante la copertura dell'edificio. Si segnala inoltre un discreto quadro fessurativo presumibilmente imputabile ai recenti eventi sismici che hanno colpito la regione negli ultimi decenni, interessante gli elementi portanti verticali secondari dell'edificio (tamponature e divisori) e la rottura della porta-vetro di accesso all'ingresso principale, quest'ultima dovuta a cause non note. A detta dello scrivente l'immobile, per quanto potuto visivamente ispezionare in fase di sopralluogo, necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria volti alla risoluzione delle problematiche sopra evidenziate.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato industriale costituito da piano terra, piano primo e area esterna ad uso esclusivo sito in Via Zona industriale snc nel Comune di Ancarano (TE). Il bene oggetto di pignoramento risulta distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 1, part.lla n°427 ed è parte costituente, senza soluzione di continuità, di uno stabile di maggior consistenza a destinazione d'uso artigianale/industriale. Il fabbricato principale, cui il cespite oggetto di pignoramento è parte costituente, è stato realizzato a metà degli anni novanta su area di proprietà esclusiva, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, P.lla 427, alla quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 1 attraverso un viale di collegamento contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Ancarano al Foglio 1, p.lla 534 escluso dalla procedura esecutiva in oggetto. Lo stabile è stato realizzato con fondazioni in c.a. su pali e strutture in elevazione verticali ed orizzontali in elementi prefabbricati. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali/industriali, caratterizzata da grandi luci ed ampi spazi. Al piano terra, oltre all'ingresso principale ed alla reception, sono presenti diversi locali strettamente legati alla gestione dell'attività produttiva. In particolare: uffici, locale mensa e spogliatoio, servizi igienici, archivio, locali tecnici; la porzione principale del piano terra è destinata all'opificio. Al piano primo sono invece presenti tutti i locali necessari al personale addetto alla gestione amministrativa dell'attività commerciale, quali uffici, segreteria, archivio, sala dimostrazioni e servizi igienici.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 03/05/2004

Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1297

Quota: 1/1

Importo: € 1.440.000,00

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 720.000,00

Spese: € 720.000,00

Percentuale interessi: 3,806 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 30/04/2004

N° repertorio: 206571

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Ascoli Piceno il 07/08/2017

Reg. gen. 10406 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 4,414 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 04/08/2017

N° repertorio: 15921/7601

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7054 - Reg. part. 715

Quota: 1/1

Importo: € 1.440.000,00

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 720.000,00

Spese: € 720.000,00

Percentuale interessi: 3,806 %

Rogante: Notaio ***omissis***

Data: 30/04/2024

N° repertorio: 206571

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione Reg. part. n.1297 del 03/05/2004.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/05/2024

Reg. gen. 11718 - Reg. part. 8700

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

- ✓ *ALLEGATO 1 - PROVENIENZE E ATTI NOTARILI;*
- ✓ *ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO 4 - VISURA CAMERALE DITTA ESECUTATA;*
- ✓ *ALLEGATO 5 - ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E A.P.E.;*
- ✓ *ALLEGATO 7 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;*
- ✓ *ALLEGATO 8 - CONTRATTO LOCAZIONE E COMODATO D'USO;*
- ✓ *ALLEGATO 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO 10 - ELABORATO PERITALE (PRIVACY);*
- ✓ *ALLEGATO 11 - ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI;*
- ✓ *ALLEGATO 12 - SCHEDA RIEPILOGATIVA;*
- ✓ *ALLEGATO 13 - VALIDAZIONE VALUTAZIONE E BENI COMPARABILI.*

