

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cardinale Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2018
del R.G.E.

promossa da



contro





BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ANCARANO (TE) - CONTRADA TRONTO

Trattasi di una porzione di terreno.

Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 234, Sub. 2, per una superficie di circa 1376 mq.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCARANO (TE) - CONTRADA TRONTO

Trattasi di una porzione di terreno.

Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 233, Sub. 9, per una superficie di circa 439 mq.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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



BENE N° 6 - CAPANNONE UBICATO A ANCARANO (TE) - CONTRADA TRONTO



Trattasi di un capannone adibito ad opificio, oggi dismesso, con i relativi uffici al piano terra e al piano primo.

Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 1.

Al piano secondo c'è un appartamento direttamente collegato con l'opificio e i relativi uffici ai piani sottostanti.

Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 2.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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



presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - Contrada Tronto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
64021 - Giulianova (TE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la Strada Provinciale Bonifica del Tronto, a Est con la particella 265, a Ovest con la particella 233, a Sud con la particella 238.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	1376,00 mq	1376,00 mq	1,00	1376,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1376,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1376,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1992 al 08/08/1996	[REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 234, Sub. 2 Categoria F1
Dal 08/08/1996 al 09/12/1999	[REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 234, Sub. 2 Categoria F1
Dal 09/12/1999 al 18/11/2009	[REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 234, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 1376 mq
Dal 02/10/2015 al 01/03/2019	[REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 234, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 1376 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	234	2		F1	1	1376					

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e a sopralluogo effettuato non si sono riscontrate sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del terreno è discreto. Ad oggi è occupato dai mezzi della ditta di trasporti che è in affitto presso l'immobile censito al NCEU del Comune di Ancarano al foglio 3, particella 234 sub 1.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 17/02/2014
- Scadenza contratto: 16/02/2033

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno attualmente risulta affittato alla società [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1986 al 08/08/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	23/12/1986	106182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	13/01/1987	510	392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1996 al 18/11/2009	[REDACTED] proprietà 1/1. Codice	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	08/08/1996	167934	

	Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trascrizione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teramo</td><td>06/09/1996</td><td>10257</td><td>7224</td></tr> </tbody> </table> Registrazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Teramo	06/09/1996	10257	7224	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°												
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Teramo	06/09/1996	10257	7224																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 18/11/2009 al 02/10/2015	proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Biagio Ciampini</td><td>18/11/2009</td><td>234233</td><td></td></tr> </tbody> </table> Trascrizione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teramo</td><td>25/11/2009</td><td>20109</td><td>12013</td></tr> </tbody> </table> Registrazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Biagio Ciampini	18/11/2009	234233		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Teramo	25/11/2009	20109	12013	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Biagio Ciampini	18/11/2009	234233																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Teramo	25/11/2009	20109	12013																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 02/10/2015 al 01/03/2019	proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bracone Giovanni Battista</td><td>02/10/2015</td><td>129006</td><td></td></tr> </tbody> </table> Trascrizione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teramo</td><td>30/10/2015</td><td>13379</td><td>9554</td></tr> </tbody> </table> Registrazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Bracone Giovanni Battista	02/10/2015	129006		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Teramo	30/10/2015	13379	9554	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Bracone Giovanni Battista	02/10/2015	129006																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Teramo	30/10/2015	13379	9554																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Esattoriale
Iscritto a Teramo il 05/06/2003
Reg. gen. 8782 - Reg. part. 1439
Importo: € 4.441.972,56

- A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione
Iscritto a Teramo il 18/08/2003
Reg. gen. 3733 - Reg. part. 407
Importo: € 1.089.945,59
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 - **ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15736 - Reg. part. 2183
Importo: € 95.442,43
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Locazione Ultranovenne**
Trascritto a Teramo il 17/02/2014
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1398
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Teramo il 06/06/2018
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ancarano in data 12/03/2019 prot. n° 1658, il terreno oggetto della seguente procedura ricade nella seguente destinazione urbanistica:

- Zona "D" insedimenti produttivi- sottozona "D2" Industriale, Artigianale (art. 22 NTA)[per la maggior parte];
- Area di rispetto stradale [per una parte];
- Parcheggi (art. 38 NTA)[per una parte].

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - Contrada Tronto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
64021 - Giulianova (TE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la Strada Provinciale Bonifica del Tronto, a Est con la particella 265, a Ovest con la particella 233, a Sud con la particella 238.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	439,00 mq	439,00 mq	1,00	439,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				439,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				439,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1992 al 05/06/1992	[REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 233, Sub. 9 Categoria F1
Dal 05/06/1992 al 08/08/1996	[REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 233, Sub. 9 Categoria F1
Dal 08/08/1996 al 09/12/1999	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 233, Sub. 9 Categoria F1, Cons. 439
Dal 09/12/1999 al 18/11/2009	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 233, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 439 mq mq
Dal 18/11/2009 al 02/10/2015	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 233, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 439 mq mq
Dal 02/10/2015 al 01/03/2019	[REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 233, Sub. 9 Categoria F1 Superficie catastale 439 mq mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	234	2		F1	1	1376					

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e a sopralluogo effettuato non si sono riscontrate sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2014
- Scadenza contratto: 16/02/2033



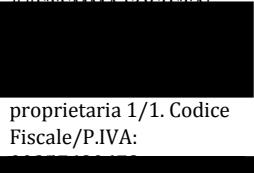
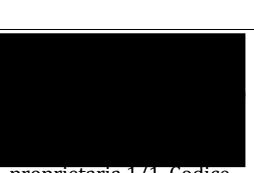
Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno attualmente risulta affittati alla [REDACTED]

Il terreno attualmente risulta affittati alla [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1992 al 08/08/1996	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	05/06/1992	81147	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/06/1992	7963	5859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1996 al 18/11/2009	[REDACTED] proprietario per 1/1.	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	08/08/1996	167934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	06/09/1996	10257	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/11/2009 al 02/10/2015	 ##STEMMA SOCIETÀ [REDACTED] proprietaria 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Biagio Ciampini	18/11/2009	234233		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Teramo	25/11/2009	20109	12013	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/11/2009 al 01/03/2019	 proprietaria 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Bracone Giovanni Battista				
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Giulianova				
Dal 02/10/2015 al 18/11/2009	 proprietaria 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Bracone Giovanni Battista	02/10/2015	129006		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Teramo	30/10/2015	13379	9554	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Aste Giudiziarie.it
Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Esattoriale
Iscritto a Teramo il 05/06/2003
Reg. gen. 8782 - Reg. part. 1439
Importo: € 4.441.972,56
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Volontaria in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione
Iscritto a Teramo il 18/08/2003
Reg. gen. 3733 - Reg. part. 407
Importo: € 1.089.945,59
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15736 - Reg. part. 2183
Importo: € 95.442,43
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Locazione Ultranovenne**
Trascritto a Teramo il 17/02/2014
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1398
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Teramo il 06/06/2018
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ancarano in data 12/03/2019 prot. n° 1658, il terreno oggetto della seguente procedura ricade nella seguente destinazione urbanistica:

- Zona "D" insedimenti produttivi- sottozona "D2" Industriale, Artigianale (art. 22 NTA)[per la maggior parte];
- Area di rispetto stradale [per una parte];
- Parcheggi (art. 38 NTA)[per una parte].

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Capannone ubicato a Ancarano (TE) - Contrada Tronto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
V [REDACTED]
64021 - Giulianova (TE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la Strada Strada Provinciale Bonifica del Tronto, a Est con la particella 232, a Ovest con la particella 227, a Sud con la particella 233.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	2659,31 mq	2567,00 mq	1,00	2567,00 mq	11,40 m	T
Uffici e servizi	149,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,75 m	T



Uffici e servizi	146,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,75 m	1
Abitazione	82,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,40 m	2
Balcone scoperto	12,18 mq	11,58 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	2
Tettoia	71,00 mq	68,32 mq	0,25	17,08 mq	0,00 m	
Area esterna	1560,00 mq	1560,00 mq	0,05	78,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2959,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2959,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1990 al 20/10/1990		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 231, Sub. 1 Categoria D7
Dal 20/10/1990 al 12/02/1996	1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 231, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 11.527,32
Dal 12/02/1996 al 08/08/1996	1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 231, Sub. 1 Categoria D7, Cons. 11527,32
Dal 08/08/1996 al 18/11/2009	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 231, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 11.527,32
Dal 18/11/2009 al 02/10/2015	proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 231, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 11.527,32
Dal 02/10/2015 al 01/03/2019	proprietaria 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 231, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 11.527,32

DATI CATASTALI

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

	3	231	1		D7						
	3	231	2		A3		4 vani	73 mq	13,015 €	2	



Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e a sopralluogo effettuato non si sono riscontrate sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.



E' stato richiesto presso l'ufficio tributi del Comune di Ancarano(TE) il rendiconto dettagliato e complessivo di eventuali versamenti IMU/TASI/TARI non effettuati dall'esecutato da cui risulta che in merito all'immobile la società esecutata non ha mai versato alcun importo a titolo di IMU e TASI né risultano denunce per la TARI.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi inoccupato.

STATO CONSERVATIVO

Il capannone risulta oggi dismesso. Le condizioni non sono affatto buone.
L'appartamento risulta oggi dismesso.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di stima comprendono un capannone, gli uffici e un appartamento.

Al piano terra c'è il capannone industriale e gli annessi uffici.

Al piano primo troviamo gli uffici e al piano secondo l'appartamento.

L'esterno e l'interno dell'intera struttura si presenta in cattive condizioni di mantenimento.



La struttura del capannone industriale è in acciaio, con travi reticolari e pannelli sandwinch. Gli infissi sono in alluminio e il pavimento è industriale.

La struttura che ospita gli uffici al piano terra e primo e l'appartamento al piano secondo è in cemento armato.

Le pareti di tutti i locali al piano terra, primo e secondo sono tinteggiati di color rosa.

Gli infissi sono tutti in alluminio completi di serrande in pvc.

I locali che ospitano i bagni, completi di sanitari, hanno le pareti rivestite di mattonelle in gres porcellanato.

Anche i locali che ospitano le cucine(al piano terra e al piano secondo)sono rivestiti di mattonelle in gres porcellanato.

La pavimentazione al piano terra nei locali d'ingresso degli uffici è in gres porcellanato, per i restanti locali del piano terra è in marmo.

La pavimentazione al piano primo è in marmo.

La pavimentazione al piano secondo è in gres porcellanato.

Tutti i locali sono completi di battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno.

Le scale di distribuzione sono in marmo e presentano una ringhiera in legno.

Gli impianti sono esistenti ma non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2014
- Scadenza contratto: 16/02/2033

Gli immobili attualmente risultano affittati alla [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti																											
Dal 15/10/1984 al 08/08/1996		Compravendita <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bracciolani</td><td>15/10/1984</td><td>94826</td><td></td></tr> </tbody> </table> Trascrizione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teramo</td><td>22/10/1984</td><td>10601</td><td>8017</td></tr> </tbody> </table> Registrazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Bracciolani	15/10/1984	94826		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Teramo	22/10/1984	10601	8017	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Bracciolani	15/10/1984	94826																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Teramo	22/10/1984	10601	8017																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 08/08/1996 al 02/10/2015		Atto di fusione di società per incorporazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alberto Ielo</td><td>08/08/1996</td><td>167934</td><td></td></tr> </tbody> </table> Trascrizione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teramo</td><td>06/09/1996</td><td>10257</td><td>7224</td></tr> </tbody> </table> Registrazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Alberto Ielo	08/08/1996	167934		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Teramo	06/09/1996	10257	7224	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Alberto Ielo	08/08/1996	167934																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Teramo	06/09/1996	10257	7224																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 02/10/2015 al 01/03/2019		Compravendita <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bracone Giovanni Battista</td><td>02/10/2015</td><td>129006</td><td></td></tr> </tbody> </table> Trascrizione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teramo</td><td>30/10/2015</td><td>13379</td><td>9554</td></tr> </tbody> </table> Registrazione <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Bracone Giovanni Battista	02/10/2015	129006		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Teramo	30/10/2015	13379	9554	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Bracone Giovanni Battista	02/10/2015	129006																											
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Teramo	30/10/2015	13379	9554																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Esattoriale
Iscritto a Teramo il 05/06/2003
Reg. gen. 8782 - Reg. part. 1439
Importo: € 4.441.972,56
A favore [REDACTED]
Contro S [REDACTED]
- **ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15736 - Reg. part. 2183
Importo: € 95.442,43
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Trascrizioni

- **Locazione Ultranovenne**
Trascritto a Teramo il 17/02/2014
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1398
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Teramo il 06/06/2018
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili, oggetto della presente procedura, ricadono urbanisticamente:

Capannone: secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona D Insediamenti Produttivi, in particolare in Zona D2 - Industriale Artigianale.

Appartamento: secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona D Insediamenti Produttivi, in particolare in Zona D2 - Industriale Artigianale.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Come risulta dalla documentazione estratta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancarano, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del predetto Comune:

- Autorizzazione di Variante per opere in corso, prot. n°1939/80 del 20/06/1981 rilasciata da lComune di Ancarano per lavori in variante alla concessione edilizia n°381/1979 e per la costruzione cabina elettrica e recinzione.



- Autorizzazione di Abitabilità del 18/07/1981 rilasciata dal Comune di Ancarano per il progetto approvato con prot. n° 381 del 16/07/1979 e variante del 20/06/1981.

- Concessione Edilizia prot. n° 3301/84 del 29/01/1985 rilasciata dal Comune di Ancarano per la costruzione della cabina elettrica;

- Concessione Edilizia prot. n° 2629 del 05/02/1985 rilasciata dal Comune di Ancarano per realizzazione fossa biologica a tenuta stagna;

- Concessione Edilizia prot. n° 1817 del 27/04/1991 rilasciata dal Comune di Ancarano;

- Autorizzazione di Agibilità prot. n° 7065/R/95 del 12/01/1996 rilasciata dal Comune di Ancarano per il progetto in sanatoria approvato con prot. n° 957/86/R.

- Sanatoria di opere edilizia prot. n° 957/86/R del 21/12/1995 rilasciata dal Comune di Ancarano;

- Concessione Edilizia prot. n° 8191 del 27/12/00 rilasciata dal Comune di Ancarano per modifiche interne all'opificio industriale.

- Concessione Edilizia prot. n° 2338 del 06/04/2002 rilasciata dal Comune di Ancarano per la sistemazione dell'area retrostante gli opifici industriali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - Contrada Tronto
Trattasi di una porzione di terreno. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 234, Sub. 2, per una superficie di circa 1376 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 234, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Ancarano (TE) - Contrada Tronto	1376,00 mq	20,00 €/mq	€ 27.520,00	100,00%	€ 27.520,00
Valore di stima:					€ 27.520,00

Valore di stima: € 27.520,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 19.000,00

LOTTO 5




- **Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - Contrada Tronto**
Trattasi di una porzione di terreno. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 233, Sub. 9, per una superficie di circa 439 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 234, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.780,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Ancarano (TE) - Contrada Tronto	439,00 mq	20,00 €/mq	€ 8.780,00	100,00%	€ 8.780,00
Valore di stima:					€ 8.780,00

Valore di stima: € 8.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 6.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Capannone ubicato a Ancarano (TE) - Contrada Tronto**
Trattasi di un capannone adibito ad opificio, oggi dismesso, con i relativi uffici al piano terra e al piano primo. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 1. Al piano secondo c'è un appartamento direttamente collegato con l'opificio e i relativi uffici ai piani sottostanti. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 231, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 3, Part. 231, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 947.193,60
Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile 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 quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione,



situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Total
Bene N° 6 - Capannone Ancarano (TE) - Contrada Tronto	2959,98 mq	320,00 €/mq	€ 947.193,60	100,00%	€ 947.193,60
Valore di stima:					€ 947.193,60



Valore di stima: € 947.193,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 660.000,00



Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile 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 quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità

geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.





Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Tortoreto, li 30/10/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cardinale Lanfranco



- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - Contrada Tronto
Trattasi di una porzione di terreno. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 234, Sub. 2, per una superficie di circa 1376 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 234, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ancarano in data 12/03/2019 prot. n° 1658, il terreno oggetto della seguente procedura ricade nella seguente destinazione urbanistica: - Zona "D" insedimenti produttivi- sottozona "D2" Industriale, Artigianale (art. 22 NTA)[per la maggior parte]; - Area di rispetto stradale [per una parte]; - Parcheggi (art. 38 NTA)[per una parte]. Per maggiori dettagli si faccia riferimento al certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 19.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - Contrada Tronto
Trattasi di una porzione di terreno. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 233, Sub. 9, per una superficie di circa 439 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 234, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ancarano in data 12/03/2019 prot. n° 1658, il terreno oggetto della seguente procedura ricade nella seguente destinazione urbanistica: - Zona "D" insedimenti produttivi- sottozona "D2" Industriale, Artigianale (art. 22 NTA)[per la maggior parte]; - Area di rispetto stradale [per una parte]; - Parcheggi (art. 38 NTA)[per una parte]. Per maggiori dettagli si faccia riferimento al certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 6.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Ancarano (TE) - Contrada Tronto
Trattasi di un capannone adibito ad opificio, oggi dismesso, con i relativi uffici al piano terra e al piano primo. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 1. Al piano secondo c'è un appartamento direttamente collegato con l'opificio e i relativi uffici ai piani sottostanti. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 231, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 3, Part. 231, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili, oggetto della presente procedura, ricadono urbanisticamente: Capannone: secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona D Insediamenti Produttivi, in particolare in Zona D2 - Industriale Artigianale. Appartamento: secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona D Insediamenti Produttivi, in particolare in Zona D2 - Industriale Artigianale.

Prezzo base d'asta: € 660.000,00



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - Contrada Tronto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 234, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	1376,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del terreno è discreto. Ad oggi è occupato dai mezzi della ditta di trasporti che è in affitto presso l'immobile censito al NCEU del Comune di Ancarano al foglio 3, particella 234 sub 1.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di terreno. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 234, Sub. 2, per una superficie di circa 1376 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - Contrada Tronto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 234, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	439,00 mq
Descrizione:	Trattasi di una porzione di terreno. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 233, Sub. 9, per una superficie di circa 439 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 660.000,00

Bene N° 6 - Capannone			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - Contrada Tronto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 231, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 3, Part. 231, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	2959,98 mq
Stato conservativo:	Il capannone risulta oggi dismesso. Le condizioni non sono affatto buone. L'appartamento risulta oggi dismesso.		
Descrizione:	Trattasi di un capannone adibito ad opificio, oggi dismesso, con i relativi uffici al piano terra e al piano primo. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 1. Al piano secondo c'è un appartamento direttamente collegato con l'opificio e i relativi uffici ai piani sottostanti. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fg. 3, Part.lla 231, Sub. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		