

# TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Perizia di stima del Coadiutore Stimatore:**

**Geom. Armando Villanova**

via Guido Montauti n°41 - 64100 Teramo (TE)

armando.villanova@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fallimento n.38/2006 – “XXXXXXXXXXXX”**

**CURATORE FALLIMENTARE:**

**- Avv. Luca Di Eugenio**

via Del Castello n°46 - 64100 Teramo (TE)

Telefono: 0861/252864 - Fax: 0861/244898

luca.dieugenio@pec-avvocatiteramo.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	9
<b>Lotto N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2.....	9
<b>Lotto N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2.....	9
<b>Lotto N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2.....	9
<b>Lotto N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2.....	10
<b>Lotto N° 5</b> - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2.....	10
<b>Lotto N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano.....	11
<b>Lotto N° 7</b> - Terreno edificabile ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano.....	11
<b>Lotto N° 8</b> - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano.....	11
<b>Lotto N° 9</b> - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane.....	11
<b>Lotto N° 10</b> - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane.....	11
Lotto 1.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21

Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 4.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36

Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 5.....	40
Titolarità.....	40
Confini.....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	41
Dati Catastali .....	41
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica .....	43
Lotto 6.....	43
Titolarità.....	43
Confini.....	44
Consistenza .....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali .....	45
Precisazioni .....	45
Stato conservativo.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica .....	48
Regolarità edilizia .....	48
Lotto 7.....	49
Titolarità.....	49

Confini.....	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali.....	50
Stato conservativo.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	52
Lotto 8.....	52
Titolarità.....	52
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Lotto 9.....	57
Titolarità.....	57
Consistenza.....	57
Dati Catastali.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	59
Lotto 10.....	59
Titolarità.....	60
Consistenza.....	60
Dati Catastali.....	60

Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	62
Stima / Formazione lotti.....	62
<b>Lotto 1</b> .....	62
<b>Lotto 2</b> .....	64
<b>Lotto 3</b> .....	66
<b>Lotto 4</b> .....	67
<b>Lotto 5</b> .....	69
<b>Lotto 6</b> .....	71
<b>Lotto 7</b> .....	72
<b>Lotto 8</b> .....	74
<b>Lotto 9</b> .....	75
<b>Lotto 10</b> .....	76
Riepilogo bando d'asta.....	79
<b>Lotto 1</b> .....	79
<b>Lotto 2</b> .....	79
<b>Lotto 3</b> .....	80
<b>Lotto 4</b> .....	80
<b>Lotto 5</b> .....	81
<b>Lotto 6</b> .....	81
<b>Lotto 7</b> .....	82
<b>Lotto 8</b> .....	82
<b>Lotto 9</b> .....	83
<b>Lotto 10</b> .....	83
Schema riassuntivo Fallimento 38/2006 - **** Omissis **** .....	85
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.323,75</b> .....	85
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.558,75</b> .....	85
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.111,34</b> .....	86
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 11.478,27</b> .....	86
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 346,80</b> .....	87
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 7.242,82</b> .....	87
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 7.395,00</b> .....	88
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 13.768,02</b> .....	88



Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 7.250,22



89

Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 821,29



89



In data 09/05/2025, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, veniva nominato Coadiutore stimatore della Procedura in epigrafe, come da autorizzazione in pari data dell'Ill.mo G.D. Dott. Flavio Conciatori presso il Tribunale di Teramo, per il compendio immobiliare acquisito dalla stessa Procedura e riguardante nello specifico quote di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di un compendio immobiliare, costituito da fabbricati e terreni siti tra i Comuni di Ancarano, Valle Castellana e Ascoli Piceno.

## PREMESSA

- **CHE**, ricevuto l'incarico di stima del patrimonio immobiliare della Società fallita, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale nei vari uffici di riferimento;
- **CHE**, ha reperito la necessaria documentazione presso:
  - I. gli uffici comunali di Ancarano, Valle Castellana e Ascoli Piceno;
  - II. le Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità della Provincia di Teramo e Ascoli Piceno;
  - III. le Agenzia del Territorio – Catasto della Provincia di Teramo e Ascoli Piceno;
- **CHE**, più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- **CHE**, acquisita la documentazione, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- **CHE**, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo, identificato in n.10 Lotti e costituito dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2
- **Lotto N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2
- **Lotto N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2
- **Lotto N° 4** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2
- **Lotto N° 5** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2
- **Lotto N° 6** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano
- **Lotto N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano
- **Lotto N° 8** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano
- **Lotto N° 9** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane
- **Lotto N° 10** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane

**LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA PIANE TRONTO N.2**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella.

Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.100,00, risulta costituito da un ingresso/soggiorno, locale pranzo/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti.

In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

**LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA PIANE TRONTO N.2**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella.

Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.97,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, n.3 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti.

In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

**LOTTO N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA PIANE TRONTO N.2**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito

nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella.

Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.98,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, un soggiorno, n.2 camere da letto e un bagno, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti.

In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

#### **LOTTO N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA PIANE TRONTO N.2**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella.

Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.89,00, risulta costituito catastalmente da un ingresso, locale pranzo/cucina/soggiorno, n.3 camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti.

In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

#### **LOTTO N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCARANO (TE) - VIA PIANE TRONTO N.2**

Diritti pari a 48/1000 della piena proprietà su compendio immobiliare identificato come area urbana (cat. F/1), costituito da complessivamente n.2 subalterni ricadenti all'interno della particella n.199 del fg.1, della superficie complessiva pari a mq.425,00, adibiti a corte/area di servizio delle attività commerciali presenti all'interno del fabbricato quali bar/ristorante e stazione di servizio per rifornimento carburanti.

In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

**LOTTO N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CASTELLANA (TE) - FRAZIONE CESANO**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su fabbricato rurale adibito a civile abitazione, disposto sui piani terra e primo, della consistenza complessiva pari a circa mq.116 lordi.

Nello specifico risulta composto da un piano terra adibito a pranzo/soggiorno/cucina e un piano primo, raggiungibile sia da accesso diretto esterno che vano scala interno, costituito da n.2 camere da letto, un bagno e un locale adibito a studio.

Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.

**LOTTO N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VALLE CASTELLANA (TE) - FRAZIONE CESANO**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della consistenza complessiva catastale pari a mq.580 sito nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano, in un'area prettamente rurale, e posto a circa 10Km dal centro del Comune.

**LOTTO N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLE CASTELLANA (TE) - FRAZIONE CESANO**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione disposta sui piani terra (adibito a cantine), primo e secondo (adibiti a abitazione) della superficie complessiva catastale pari a circa mq.213, destinati ad abitazione oltre accessori.

Nello specifico, sulla scorta della planimetria catastale di riferimento, il compendio immobiliare in oggetto risulta costituito:

-Piano terra composto da n.5 locali adibiti a fondaci e cantine;

-Piano primo costituito da magazzini, studio, sala da pranzo e cucina, oltre disimpegni e balcone;

-Piano secondo costituito da n.5 camere da letto e un bagno, oltre disimpegni, balcone e loggia.

Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.

**LOTTO N° 9 - TERRENO UBICATO A ASCOLI PICENO (AP) - COLLINE ASCOLANE**

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali di conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.103.390,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.

**LOTTO N° 10 - TERRENO UBICATO A ASCOLI PICENO (AP) - COLLINE ASCOLANE**

Diritti pari a 13/60 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali di conservazione - Montagna dei fiori, della

superficie complessiva catastale pari a circa mq.11.700,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinante in giro con:

- sub.12 stessa proprietà o aventi causa;
  - sub.16 BCNC (androne e scale) comune ai sub.11,12,13,14,30,31 o aventi causa;
  - sub.31 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,60 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,90 m	2

Balcone scoperto	17,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,50 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>05/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 199, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 284,05 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	199	11		A2	1	5vani	106 mq	284,05 €	2		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

### STATO CONSERVATIVO

Seppur di non recente costruzione il lotto in oggetto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

### PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta edificato su n.4 livelli fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponature miste; fondazioni con trave rovesce ad alta rigidità e travi di collegamento trasversali; solai misti con laterizi e travetti precompressi; copertura del tipo a padiglione in c.a. non spingente.

Nello specifico il lotto in oggetto risulta così rifinito:

portoncino d'ingresso in legno non blindato, pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione zona giorno e zona notte in marmo, zona pranzo cucina e bagno in ceramiche, quest'ultimo completo di sanitari in ceramica del tipo non sospesi e box doccia, infissi interni a battente del tipo legno tamburato, infissi esterni in legno e mono-vetri completi di persiane

in legno.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia posta sul balcone e relativi radiatori del tipo in alluminio presenti nelle varie stanze.

E' presente l'impianto di climatizzazione con relativi split sia nella zona giorno che zona notte e macchina esterna.

I balconi sono tutti rifiniti con relativa pavimentazione da esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Così come riscontrato in fase di sopralluogo il lotto in oggetto risulta essere allo stato libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>29/12/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Variazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>29/12/2009</b> al <b>21/12/2013</b>	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
FILAURI FRANCESCA	29/12/2009			21998	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	**** Omissis ****			<b>MODIFICA DEL TRUST</b>	

Dal 21/12/2013 al 23/06/2014		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	21/12/2013	126891	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/06/2014	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSAZIONE DEL TRUST FAMILIARE DI SAVERIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	23/06/2014	127481	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/11/2004  
Reg. gen. 19720 - Reg. part. 13166  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Teramo il 24/06/2010  
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 5915

Quota: 1/1 proprietà

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

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

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025  
Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723

Quota: 1/4 proprietà

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

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

Si precisa che con l'atto di citazione in oggetto i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedono, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., la revoca:

1)-dell'atto per notar filauri del 29.12.2009 (rep. 21998 racc. 6769) col quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva del diritto di abitazione e di uso vita natural durante sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4, ha trasferito al trust familiare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per esso, al trustee \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i seguenti beni di sua proprietà:

-piena proprietà degli immobili siti in comune di valle castellana, frazione cesano, costituiti da:

a)fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra, primo e secondo con annesse due corti esclusive di pertinenza al piano terra. I predetti immobili risultano censiti all'agenzia del territorio di teramo-catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 665 sub. 4, qualit porz. rur fp;

b) fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra e primo. Il predetto immobile risulta censito all'agenzia del territorio di teramo - catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 660 sub. 1, qualit porz. di fr; foglio 2 particella 660 sub. 2, qualit porz. di fr.;

- diritti appresso specificati facenti parte del fabbricato sito in comune di ancarano, via bonifica del tronto n. 2, costituite da:

a)piena proprietà dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 3, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali;

b)nuda proprietà, gravata dal diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante a favore del disponente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 4, della consistenza di quattro virgola cinque vani catastali;

c)piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 5, della consistenza di cinque vani catastali;

d)piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 6, della consistenza di cinque vani catastali.

Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'agenzia del territorio di teramo - catasto fabbricati del comune di ancarano come segue: foglio 1 p.lla 199 sub. 11, via bonifica del tronto, piano 2, interno 3, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera a); - foglio 1 p.lla 199 sub. 12, via bonifica del tronto, piano 2, interno 4, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera b); foglio 1 p.lla 199 sub. 13, via bonifica del tronto, piano 2, interno 5, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera c); foglio 1 p.lla 199 sub. 14, via bonifica del tronto, piano 2, interno 6, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera d);

2)-dell'atto per notar nazzareno cappelli del 6.7.2009 (rep. 107459 racc. 27420) con la quale il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di valle castellana, frazione s. vito, distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 3 con la

particella 492.

Si specifica inoltre che come riportato nella domanda giudiziale suddetta, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riservava il diritto di abitazione sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4 (Fg.1 part.199 sub.11 lotto in oggetto) mentre come indicato nella cronologia catastale e quanto indicato nel quadro D della stessa trascrizione, si evince che il diritto di abitazione gravava sul lotto n.2 identificato al sub.12.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio;
- in parte zona per attività turistico-ricettive.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Ancarano, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.140 del 25/02/1974;
- Licenza di costruzione n.254 del 24/07/1975;
- Condono n.918 del 08/02/1991;
- Concessione edilizia n.718 del 08/10/1994;
- Concessione edilizia n.849 del 12/10/1998;
- DIA n.2194 del 29/03/2002;
- DIA n.6251 del 10/08/2005;
- P.d.C. n.57 del 15/09/2005;
- SCIA n.5274 del 11/08/2015;
- SCIA n.573 del 27/01/2017;
- SCIA n.2374/2018;
- SCAGI n.461 del 24/01/2018;
- Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018;
- SCAGI n.3513 del 08/06/2018.

Sulla base dei documenti agli atti si dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo assentito rilasciato dal Comune di Ancarano riferito al lotto in oggetto, e riguardante il Condono n.918 del 08/02/1991.

nello specifico le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche con riferimento alle aperture di finestre e l'eliminazione del balcone posto a sud (quest'ultime in ogni caso richiamate nella Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018).

Ad ogni modo dette difformità riscontrate potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, non risulta essere costituito un Condominio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarani (TE) - via Piane Tronto n.2

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinante in giro con:

- sub.11 stessa proprietà o aventi causa;
- sub.16 BCNC (androne e scale) comune ai sub.11,12,13,14,30,31 o aventi causa;

-sub.31 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;  
salvo se altri e/o se variati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	5,50 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,50 mq</b>		

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>05/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 199, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 284,05 Piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	199	12		A2	1	5vani	98 mq	284,05 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

## STATO CONSERVATIVO

Seppur di non recente costruzione, il lotto in oggetto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo considerando che il relativo lotto è stato oggetto di ristrutturazione interna.

## PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta edificato su n.4 livelli fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponature miste; fondazioni con trave rovesce ad alta rigidità e travi di collegamento trasversali; solai misti con laterizi e travetti precompressi; copertura del tipo a padiglione in c.a. non spingente.

Nello specifico il lotto in oggetto risulta così rifinito:

portoncino d'ingresso in legno non blindato, pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione zona giorno e zona notte in marmo, zona pranzo cucina in ceramiche e bagno in gres porcellanato, quest'ultimo completo di sanitari in ceramica del tipo non sospesi e box doccia, infissi interni a battente del tipo legno tamburato, infissi esterni in legno e mono-vetri completi di persiane in legno.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia posta sul balcone e relativi radiatori del tipo in alluminio presenti nelle varie stanze.

I balconi sono tutti rifiniti con relativa pavimentazione da esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Così come riscontrato in fase di sopralluogo il lotto in oggetto risulta essere allo stato libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>29/12/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Variazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>29/12/2009</b> al <b>21/12/2013</b>	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
FILAURI FRANCESCA	29/12/2009			21998	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	**** Omissis ****			<b>MODIFICA DEL TRUST</b>	

Dal 21/12/2013 al 23/06/2014		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	21/12/2013	126891	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/06/2014 al 23/08/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSAZIONE DEL TRUST FAMILIARE DI SAVERIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	23/06/2014	127481	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/08/2022	**** Omissis ****	<b>RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/08/2022		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/11/2004  
Reg. gen. 19720 - Reg. part. 13166  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Teramo il 24/06/2010  
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 5915  
Quota: 1/1 poprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Teramo il 10/04/2025  
Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723  
Quota: 1/4 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che con l'atto di citazione in oggetto i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedono, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., la revoca:

1)-dell'atto per notar filauri del 29.12.2009 (rep. 21998 racc. 6769) col quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva del diritto di abitazione e di uso vita natural durante sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4, ha trasferito al trust familiare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per esso, al trustee \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i seguenti beni di sua proprietà:

-piena proprietà degli immobili siti in comune di valle castellana, frazione cesano, costituiti da:

a)fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra, primo e secondo con annesse due corti esclusive di pertinenza al piano terra. I predetti immobili risultano censiti all'agenzia del territorio di teramo-catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 665 sub. 4, qualif. porz. rur fp;

b) fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra e primo. Il predetto immobile risulta censito all'agenzia del territorio di teramo - catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 660 sub. 1, qualif. porz. di fr; foglio 2 particella 660 sub. 2, qualif. porz. di fr.;

- diritti appresso specificati facenti parte del fabbricato sito in comune di ancarano, via bonifica del tronto n. 2, costituite da:

a)piena proprietà dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 3, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali;

b)nuda proprietà, gravata dal diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante a favore del disponente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 4, della consistenza di quattro virgola cinque vani catastali;

c)piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 5, della consistenza di

cinque vani catastali;

d) piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 6, della consistenza di cinque vani catastali.

Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'agenzia del territorio di teramo - catasto fabbricati del comune di Ancarano come segue: foglio 1 p.lla 199 sub. 11, via bonifica del tronto, piano 2, interno 3, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera a); - foglio 1 p.lla 199 sub. 12, via bonifica del tronto, piano 2, interno 4, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera b); foglio 1 p.lla 199 sub. 13, via bonifica del tronto, piano 2, interno 5, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera c); foglio 1 p.lla 199 sub. 14, via bonifica del tronto, piano 2, interno 6, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera d);

2)-dell'atto per notar nazzareno cappelli del 6.7.2009 (rep. 107459 racc. 27420) con la quale il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di valle castellana, frazione s. vito, distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 3 con la particella 492.

Si specifica inoltre che come riportato nella nota di trascrizione della domanda giudiziale suddetta, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riservava il diritto di abitazione sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4 (Fig.1 part.199 sub.11) mentre come indicato nella cronologia catastale e quanto indicato nel quadro D della stessa trascrizione, si evince che il diritto di abitazione gravava sul lotto in oggetto identificato al sub.12.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio;
- in parte zona per attività turistico-ricettive.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Ancarano, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.140 del 25/02/1974;
- Licenza di costruzione n.254 del 24/07/1975;
- Condono n.918 del 08/02/1991;
- Concessione edilizia n.718 del 08/10/1994;
- Concessione edilizia n.849 del 12/10/1998;
- DIA n.2194 del 29/03/2002;
- DIA n.6251 del 10/08/2005;
- P.d.C. n.57 del 15/09/2005;
- SCIA n.5274 del 11/08/2015;
- SCIA n.573 del 27/01/2017;
- SCIA n.2374/2018;
- SCAGI n.461 del 24/01/2018;
- Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018;

Sulla base dei documenti agli atti si dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo assentito rilasciato dal Comune di Ancarano riferito al lotto in oggetto, e riguardante il Condonò n.918 del 08/02/1991.

nello specifico le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso dei locali interni, e modifiche prospettiche con riferimento alle aperture di finestre e l'eliminazione del balcone posto a sud (quest'ultime in ogni caso richiamate nella Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018).

Ad ogni modo dette difformità riscontrate potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, non risulta essere costituito un Condominio.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinante in giro con:

- sub.14 stessa proprietà o aventi causa;
  - sub.16 BCNC (androne e scale) comune ai sub.11,12,13,14,30,31 o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,35 m	3
Balcone scoperto	32,00 mq	33,50 mq	0,25	8,38 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,38 mq</b>		

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. L'altezza indicata riguarda l'altezza media interna dell'appartamento.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>05/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 199, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 284,05 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	199	13		A2	1	5vani	104 mq	284,05 €	3	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento. In particolare le difformità riscontrate in fa di sopralluogo riguardano la rappresentazione del balcone, delle aperture esterne e l'indicazione dell'altezza interna. Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, con apposita pratica da presentare in Comune, se necessaria, e successiva variazione catastale, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

## STATO CONSERVATIVO

Seppur di non recente costruzione il lotto in oggetto risulta trovarsi in un sufficiente stato conservativo e manutentivo.

## PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e

pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta edificato su n.4 livelli fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponature miste; fondazioni con trave rovesce ad alta rigidità e travi di collegamento trasversali; solai misti con laterizi e travetti precompressi; copertura del tipo a padiglione in c.a. non spingente.

Nello specifico il lotto in oggetto, del tipo mansardato, risulta così rifinito:

portoncino d'ingresso in legno non blindato, pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione zona giorno e zona notte in marmo, zona pranzo/cucina e bagno in ceramiche, quest'ultimo completo di sanitari in ceramica del tipo non sospesi e box doccia, infissi interni a battente del tipo legno tamburato, infissi esterni in legno e mono-vetri completi di persiane in legno.

L'altezza interna risulta variabile essendo posto al piano terzo o sottotetto dell'edificio con relativa copertura a falde oblique.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia posta sul balcone e relativi radiatori del tipo in alluminio presenti nelle varie stanze.

I balconi sono tutti rifiniti con relativa pavimentazione da esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Così come riscontrato in fase di sopralluogo il lotto in oggetto risulta occupato senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>29/12/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Variazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI</b>	

Dal 29/12/2009 al 21/12/2013		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		FILAURI FRANCESCA	29/12/2009	21998		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 21/12/2013 al 23/06/2014	**** Omissis ****	<b>MODIFICA DEL TRUST</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	21/12/2013	126891		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 23/06/2014	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSAZIONE DEL TRUST FAMILIARE DI SAVERIO</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	23/06/2014	127481		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/11/2004  
Reg. gen. 19720 - Reg. part. 13166  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Teramo il 24/06/2010  
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 5915  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Teramo il 10/04/2025  
Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723  
Quota: 1/4 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che con l'atto di citazione in oggetto i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedono, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., la revoca:

1)-dell'atto per notar filauri del 29.12.2009 (rep. 21998 racc. 6769) col quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva del diritto di abitazione e di uso vita natural durante sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4, ha trasferito al trust familiare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per esso, al trustee \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i seguenti beni di sua proprietà:

-piena proprietà degli immobili siti in comune di valle castellana, frazione cesano, costituiti da:

a)fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra, primo e secondo con annesse due corti esclusive di pertinenza al piano terra. I predetti immobili risultano censiti all'agenzia del territorio di teramo-catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 665 sub. 4, qualif. porz. rur fp;

b) fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra e primo. Il predetto immobile risulta censito all'agenzia del territorio di teramo - catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 660 sub. 1, qualif. porz. di fr; foglio 2 particella 660 sub. 2, qualif. porz. di fr.;

- diritti appresso specificati facenti parte del fabbricato sito in comune di ancarano, via bonifica del tronto n. 2, costituite da:

a)piena proprietà dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 3, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali;

b)nuda proprietà, gravata dal diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante a favore del disponente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 4, della consistenza di quattro virgola cinque vani catastali;

c)piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 5, della consistenza di

cinque vani catastali;

d) piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 6, della consistenza di cinque vani catastali.

Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'agenzia del territorio di teramo - catasto fabbricati del comune di ancarano come segue: foglio 1 p.lla 199 sub. 11, via bonifica del tronto, piano 2, interno 3, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera a); - foglio 1 p.lla 199 sub. 12, via bonifica del tronto, piano 2, interno 4, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera b); foglio 1 p.lla 199 sub. 13, via bonifica del tronto, piano 2, interno 5, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera c); foglio 1 p.lla 199 sub. 14, via bonifica del tronto, piano 2, interno 6, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera d);

2)-dell'atto per notar nazzareno cappelli del 6.7.2009 (rep. 107459 racc. 27420) con la quale il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di valle castellana, frazione s. vito, distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 3 con la particella 492.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio;
- in parte zona per attività turistico-ricettive.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Ancarano, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.140 del 25/02/1974;
- Licenza di costruzione n.254 del 24/07/1975;
- Condono n.918 del 08/02/1991;
- Concessione edilizia n.718 del 08/10/1994;
- Concessione edilizia n.849 del 12/10/1998;
- DIA n.2194 del 29/03/2002;
- DIA n.6251 del 10/08/2005;
- P.d.C. n.57 del 15/09/2005;
- SCIA n.5274 del 11/08/2015;
- SCIA n.573 del 27/01/2017;
- SCIA n.2374/2018;
- SCAGI n.461 del 24/01/2018;
- Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018;
- SCAGI n.3513 del 08/06/2018.

Sulla base dei documenti agli atti si dichiara che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo assentito rilasciato dal Comune di Ancarano riferito al lotto in oggetto, e riguardante il Condono n.918 del 08/02/1991 ad eccezione

dei balconi allo stato non allineati alla stessa pratica di condono. (Modifiche prospettiche in ogni caso richiamate nella Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018).

Ad ogni modo eventuali difformità riscontrate potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

## VINGOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, non risulta essere costituito un Condominio.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinante in giro con:

- sub.13 stessa proprietà o aventi causa;
  - sub.16 BCNC (androne e scale) comune ai sub.11,12,13,14,30,31 o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,35 m	3
Balcone scoperto	15,00 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,13 mq</b>		

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate. L'altezza indicata riguarda l'altezza media interna dell'appartamento.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Techoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>05/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 199, Sub. 14

	Categoria A2 Cl.1, Cons. 5vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 284,05 Piano 3
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	199	14		A2	1	5vani	94 mq	284,05 €	3		

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento. Nello specifico le difformità riscontrate riguardano la presenza di un tramezzo nel locale pranzo/soggiorno/cucina, l'altezza interna indicata e la rappresentazione delle aperture esterne. Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, con apposita pratica da presentare in Comune, se necessaria, e successiva variazione catastale, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

## STATO CONSERVATIVO

Seppur di non recente costruzione il lotto in oggetto risulta trovarsi in un sufficiente stato conservativo e manutentivo.

## PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e

pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta edificato su n.4 livelli fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponature miste; fondazioni con trave rovesce ad alta rigidità e travi di collegamento trasversali; solai misti con laterizi e travetti precompressi; copertura del tipo a padiglione in c.a. non spingente.

Nello specifico il lotto in oggetto, del tipo mansardato, risulta così rifinito:

portoncino d'ingresso in legno non blindato, pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione zona giorno e zona notte in marmo, zona pranzo/cucina e bagno in ceramiche, quest'ultimo completo di sanitari in ceramica del tipo non sospesi e box doccia, infissi interni a battente del tipo legno tamburato, infissi esterni in legno e mono-vetri completi di persiane in legno.

L'altezza interna risulta variabile essendo posto al piano terzo o sottotetto dell'edificio con relativa copertura a falde oblique.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia posta sul balcone e relativi radiatori del tipo in alluminio presenti nelle varie stanze.

I balconi sono tutti rifiniti con relativa pavimentazione da esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/11/1994</b> al <b>29/12/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Variazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI</b>			

Dal 29/12/2009 al 21/12/2013		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FILAURI FRANCESCA	29/12/2009	21998	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2013 al 23/06/2014	**** Omissis ****	<b>MODIFICA DEL TRUST</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	21/12/2013	126891	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/06/2014	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSAZIONE DEL TRUST FAMILIARE DI SAVERIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	23/06/2014	127481	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/11/2004  
Reg. gen. 19720 - Reg. part. 13166  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Teramo il 24/06/2010  
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 5915  
Quota: 1/1 poprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Teramo il 10/04/2025  
Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723  
Quota: 1/4 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che con l'atto di citazione in oggetto i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedono, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., la revoca:

1)-dell'atto per notar filauri del 29.12.2009 (rep. 21998 racc. 6769) col quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva del diritto di abitazione e di uso vita natural durante sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4, ha trasferito al trust familiare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per esso, al trustee \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i seguenti beni di sua proprietà:

-piena proprietà degli immobili siti in comune di valle castellana, frazione cesano, costituiti da:

a)fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra, primo e secondo con annesse due corti esclusive di pertinenza al piano terra. I predetti immobili risultano censiti all'agenzia del territorio di teramo-catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 665 sub. 4, qualif. porz. rur fp;

b) fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra e primo. Il predetto immobile risulta censito all'agenzia del territorio di teramo - catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 660 sub. 1, qualif. porz. di fr; foglio 2 particella 660 sub. 2, qualif. porz. di fr.;

- diritti appresso specificati facenti parte del fabbricato sito in comune di ancarano, via bonifica del tronto n. 2, costituite da:

a)piena proprietà dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 3, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali;

b)nuda proprietà, gravata dal diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante a favore del disponente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 4, della consistenza di quattro virgola cinque vani catastali;

c)piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 5, della consistenza di

cinque vani catastali;

d) piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 6, della consistenza di cinque vani catastali.

Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'agenzia del territorio di teramo - catasto fabbricati del comune di Ancarano come segue: foglio 1 p.lla 199 sub. 11, via bonifica del tronto, piano 2, interno 3, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera a); - foglio 1 p.lla 199 sub. 12, via bonifica del tronto, piano 2, interno 4, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera b); foglio 1 p.lla 199 sub. 13, via bonifica del tronto, piano 2, interno 5, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera c); foglio 1 p.lla 199 sub. 14, via bonifica del tronto, piano 2, interno 6, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera d);

2)-dell'atto per notar nazzareno cappelli del 6.7.2009 (rep. 107459 racc. 27420) con la quale il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di valle castellana, frazione s. vito, distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 3 con la particella 492.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio;
- in parte zona per attività turistico-ricettive.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Ancarano, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.140 del 25/02/1974;
- Licenza di costruzione n.254 del 24/07/1975;
- Condono n.918 del 08/02/1991;
- Concessione edilizia n.718 del 08/10/1994;
- Concessione edilizia n.849 del 12/10/1998;
- DIA n.2194 del 29/03/2002;
- DIA n.6251 del 10/08/2005;
- P.d.C. n.57 del 15/09/2005;
- SCIA n.5274 del 11/08/2015;
- SCIA n.573 del 27/01/2017;
- SCIA n.2374/2018;
- SCAGI n.461 del 24/01/2018;
- Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018;
- SCAGI n.3513 del 08/06/2018.

Sulla base dei documenti agli atti si dichiara che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo assentito rilasciato dal Comune di Ancarano riferito al lotto in oggetto, e riguardante il Condono n.918 del 08/02/1991 ad eccezione

dei balconi, delle aperture esterne e la destinazione d'uso dei locali interni, allo stato non allineati alla stessa pratica di condono. (Modifiche prospettiche in ogni caso richiamate nella Variante in corso d'opera n.2841 del 14/05/2018).

Ad ogni modo eventuali difformità riscontrate potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, non risulta essere costituito un Condominio.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 48/1000)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 48/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 48/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 48/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 808/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 48/1000)

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinante in giro con:

SUBALTERNO n.38;

- sub.35 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
  - sub.37 BCNC (corte) bene comune a tutti i sub. o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

SUBALTERNO n.39;

- sub.26 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
  - sub.37 BCNC (corte) bene comune a tutti i sub. o aventi causa;
  - Particella n.168 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	425,00 mq	425,00 mq	1	425,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>425,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>425,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>23/06/2023</b> al <b>11/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 199, Sub. 39 Categoria F1, Cons. 401mq
Dal <b>23/06/2023</b> al <b>11/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 199, Sub. 38 Categoria F1, Cons. 24mq

## 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	199	38		F1		24mq			
1	199	39		F1		401mq			

## PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente Lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dall'attuale elaborato planimetrico presente agli atti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto, essendo destinate ad aree urbane, risultano libere ma di fatto a disposizione delle attività commerciali presenti all'interno della particella, quali bar/ristorante e servizio rifornimento carburanti, in quanto utilizzate come aree di passaggio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Così come riportato all'interno della documentazione catastale le quote di proprietà dei singoli comproprietari degli immobili di cui al presente lotto, pervenuti per riunione diritti per morte usufruttuario del 23/08/2022, risultano quali quote provvisorie da definire con atto legale. Inoltre successivamente la data di trascrizione della sentenza di fallimento risulta un atto di compravendita del 12/05/2025 rep. n.9291, stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali Amministratrici e L.R. della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto a Teramo al n.6340 di formalità, con il quale la suddetta società vendeva le proprie, tra l'altro, anche le quote di proprietà pari a 808/1000 del sub.38.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 11/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025

Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723

Quota: 1/4 proprietà

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

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

### NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio (sub.39);
- in parte zona per attività turistico-ricettive (sub.38).

### LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta confinante catastalmente in giro con:

- part.978 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- viabilità pubblica a mezzo distacchi, o aventi causa;
- part.837 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	8,70 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,25 mq</b>		

Si specifica che, non essendo presenti per il fabbricato in esame elaborati grafici catastali, la consistenza immobiliare complessiva è stata calcolata dalla base del rilievo effettuato sull'immobile di cui al seguente lotto, composto dalla particella n.660, parzialmente, e dalla particella n.661, così come indicato dall'attuale elaborato planimetrico.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati

congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/02/1985</b> al <b>13/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 660, Sub. 2 Qualità PORZ. DI FR
Dal <b>05/02/1985</b> al <b>13/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 660, Sub. 1 Qualità PORZ. DI FR

## DATI CATASTALI

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
2	660	1			PORZ. DI FR					
2	660	2			PORZ. DI FR					

### Corrispondenza catastale

Non è possibile dichiarare se sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento in quanto il compendio immobiliare risulta essere ancora accatastato all'N.C.T. (catasto terreni) del Comune di Valle Castellana e pertanto non riscontra una corretta continuità nelle variazioni catastali da porzione di fabbricato rurale a porzione di fabbricato urbano; si specifica altresì che il compendio immobiliare in oggetto, sulla base dell'attuale estratto di mappa, si sviluppa anche sulle particelle identificate al n.661 e n.837.

Pertanto sulla base di quanto suddetto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla sistemazione catastale del fabbricato, da censire all'urbano, e relativo aggiornamento del mappale.

### PRECISAZIONI

Si precisa che, sulla base degli accertamenti e rilievi effettuati sia sul luogo di ubicazione del fabbricato in oggetto che preso gli uffici comunale, si è accertato che lo stesso compendio immobiliare si sviluppa sulle particelle riportate attualmente in mappa al n.660 (per quanto riguarda

una porzione del piano primo) e n.661 (per quanto riguarda il piano terra e una porzione del piano primo) quest'ultima non oggetto acquisizione da parte della presente procedura in quanto attualmente intestata catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti di proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti di usufruttuario parziale.

Ad ogni modo tale situazione, a parere del sottoscritto e sulla base degli accertamenti effettuati, potrebbe essere riconducibile ad una mancanza di aggiornamenti catastali avvenuti nel tempo, sia per la particella n.660 che n.661, in quanto risulta presente un atto di compravendita del 21/06/1958 rep.15244, registrato a Ascoli Piceno il 24/06/1958 al n.3217, stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ##Di Saverio Paolo#, all'interno del quale viene trasferito, tra gli altri, un fabbricato riconducibile a quello dove ricade attualmente il fabbricato in oggetto e posto sulle particelle n.660 e n.661.

Di conseguenza, sempre a parere del sottoscritto, il soggetto in procedura, sulla base del sopra citato atto e successivi trasferimenti avvenuti, potrebbe vantare regolarmente il relativo diritto di proprietà anche sulla particella n.661.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto, risulta trovarsi in buono stato conservativo in quanto evidentemente oggetto di recente ristrutturazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto, posto all'interno di un aggregato di fabbricati, risulta edificato in muratura portante su due livelli fuori terra e copertura in cemento armato.

L'esterno risulta in parte intonacato e verniciato (parte di fabbricato ricadente sulla particella 660) e in parte realizzato con pietre e vista (particella 661).

In particolare l'appartamento risulta così rifinito:

L'accesso al piano terra avviene per mezzo di un primo infisso in metallo/vetro e un secondo in legno; pavimentazione piano terra, adibita a zona giorno, del tipo in monocottura effetto rustico, pareti interne in parte rivestite con intonaco civile e tinteggiatura e in parte con pietre a vista; l'accesso al piano primo, adibito a zona notte, avviene o tramite accesso autonomo esterno o per mezzo di scala interna rifinita in marmo e ringhiere in ferro.

Pavimentazione piano primo anch'esso in monocottura, ad esclusione del bagno rifinito in gress effetto lucido e completo di sanitari del tipo non sospesi e box doccia in muratura.

Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno e quelli esterni anch'essi in legno e doppi vetri completi di persiane.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia e radiatori in alluminio presenti nelle varie stanze.

Il balcone è rifinito con relativa pavimentazione da esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

## PROVENIENZE VENTENNALI

I diritti vantati dal soggetto in procedura e gravanti sugli immobili di cui al presente lotto, sono pervenuti allo stesso in forza dei seguenti titoli:

- costituzione in trust di beni immobili per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/12/2009 rep.21998/6769 trascritto a Teramo il 31/12/2009 al n.13331 di formalità;
- modifica del trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/12/2013 rep.126894/39560 trascritto a Teramo il 22/01/2014 al n.673 di formalità;
- modifica di trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/04/2014 rep.127307/39872 trascritto a Teramo il 30/05/2014 al n.4458 di formalità;
- atto di cessazione del trust familiare per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/06/2014 rep.127481/40007 trascritto a Teramo il 16/07/2014 al n.6333 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Teramo il 24/06/2010  
Reg. gen. 10568 - Reg. part. 5915  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025  
Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723  
Quota: 1/4 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Si precisa che con l'atto di citazione in oggetto i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedono, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., la revoca:

- 1)-dell'atto per notar filauri del 29.12.2009 (rep. 21998 racc. 6769) col quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva del diritto di abitazione e di uso vita natural durante sulla porzione immobiliare di cui alla lettera b di cui al punto 4, ha trasferito al trust familiare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per esso, al trustee \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* i seguenti beni di sua proprietà:

-piena proprietà degli immobili siti in comune di valle castellana, frazione cesano, costituiti da:  
a) fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra, primo e secondo con annesse due corti esclusive di pertinenza al piano terra. I predetti immobili risultano censiti all'agenzia del territorio di teramo-catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 665 sub. 4, qualit porz. rur fp;

b) fabbricato rurale da cielo a terra, articolatesi sui piani terra e primo. Il predetto immobile risulta censito all'agenzia del territorio di teramo - catasto terreni del comune di valle castellana come segue: foglio 2 particella 660 sub. 1, qualit porz. di fr; foglio 2 particella 660 sub. 2, qualit porz. di fr.;  
- diritti appresso specificati facenti parte del fabbricato sito in comune di ancarano, via bonifica del tronto n. 2, costituite da:

a) piena proprietà dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 3, della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali;

b) nuda proprietà, gravata dal diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante a favore del disponente sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'appartamento sito al piano secondo, distinto con il n. int. 4, della consistenza di quattro virgola cinque vani catastali;

c) piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 5, della consistenza di cinque vani catastali;

d) piena proprietà dell'appartamento sito al piano terzo, distinto con il n. int. 6, della consistenza di cinque vani catastali.

Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'agenzia del territorio di teramo - catasto fabbricati del comune di ancarano come segue: foglio 1 p.lla 199 sub. 11, via bonifica del tronto, piano 2, interno 3, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera a); - foglio 1 p.lla 199 sub. 12, via bonifica del tronto, piano 2, interno 4, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera b); foglio 1 p.lla 199 sub. 13, via bonifica del tronto, piano 2, interno 5, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera c); foglio 1 p.lla 199 sub. 14, via bonifica del tronto, piano 2, interno 6, categ. a/2, l'immobile di cui alla precedente lettera d);

2)-dell'atto per notar nazzareno cappelli del 6.7.2009 (rep. 107459 racc. 27420) con la quale il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha donato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un appezzamento di terreno edificabile, sito in comune di valle castellana, frazione s. vito, distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 3 con la particella 492.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Valle castellana, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale programma di fabbricazione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:  
particella n.660:

-30,3% ricadente in zona B Urbana;

-69,7% ricadente in zona Rurale.

Per quanto riguarda la particella n.661 all'interno della quale ricade parte del fabbricato di cui alla presente relazione tecnica:

-88,9% ricadente in zona B Urbana;

-11,1% ricadente in zona Rurale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate presso il Valle Castellana, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:  
- Concessione edilizia n.3/87 del 05/05/1987 per "ricostruzione di tetto e ristrutturazione di una casa di civile abitazione".

Suddetta concessione è stata oggetto di revoca da parte dello stesso Comune di Valle Castellana con ordine di ripristino dello stato esistente.

Non è possibile indicare se esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto oltre alla suddetta C.E. n.3/87 oggetto di revoca non vi sono agli atti ulteriori titoli edilizi rilasciati dal Comune.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta confinante catastalmente in giro con:

- viabilità pubblica, o aventi causa;
- part.169 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- part.1024 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	580,00 mq	580,00 mq	1	580,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>580,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 167 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.80 Reddito dominicale € 1,50 Reddito agrario € 1,50

## DATI CATASTALI

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
2	167				Seminativo arborato	1	00.05.80	1,5 €	1,5 €	

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta trovarsi in un discreto stato manutentivo in quanto lo stesso risulta essere lavorato con coltivazione di verdure.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal <b>15/03/1984</b> al <b>15/10/1985</b>	**** Omissis ****	<b>Atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenti Ennio	15/03/1984	36857	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>15/10/1985</b> al <b>14/11/1987</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/10/1985	105633	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/11/1987</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CIAMPINI BIAGIO	14/11/1987	21179	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla dichiarazione di successione del 1985 non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 11/12/2006

Reg. gen. 23646 - Reg. part. 13756

Quota: 1/1 proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Valle Castellana, emerge che l'area di cui al lotto in oggetto, in base all'attuale programma di fabbricazione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

-100% ricadente in zona B Urbana.

Il tutto come da CDU allegato, alla presente relazione tecnica, e relativi indici di zona.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano

## TITOLARITÀ

---

nonché ai seguenti comproprietari:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

In riferimento alla titolarità del seguente lotto, lo stesso catastalmente risulta essere intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per diritti pari a 1/1 della piena proprietà; sulla base delle ricerche effettuate, al contrario di quanto riportato all'interno della documentazione catastale, lo stesso lotto risulta di proprietà sei seguenti soggetti: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ognuno per diritti di proprietà pari a 1/4.

I relativi diritti proprietà vantati dai suddetti soggetti e gravanti sugli immobili di cui al presente lotto, sono pervenuti agli stessi in forza dei seguenti titoli:

- costituzione in trust di beni immobili per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/12/2009 rep.21998/6769 trascritto a Teramo il 31/12/2009 al n.13331 di formalità;
- modifica del trust per notar Giovanni battista Bracone del 21/12/2013 rep.126894/39560 trascritto a Teramo il 22/01/2014 al n.673 di formalità;
- modifica di trust per notar Giovanni Battista Bracone del 26/04/2014 rep.127307/39872 trascritto a Teramo il 30/05/2014 al n.4458 di formalità;
- atto di cessazione del trust familiare per notar Giovanni Battista Bracone del 23/06/2014 rep.127481/40007 trascritto a Teramo il 16/07/2014 al n.6333 di formalità.

Pertanto, sul base di quanto suddetto, verranno posati in vendita diritti di piena proprietà pari a 1/4 in capo al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Di conseguenza si fa altresì presente che per lo stesso lotto non si riscontra una corretta continuità riguardo le provenienze e le relative intestazioni di proprietà.

## CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta confinante catastalmente in giro con:

- sub.16 B.C.N.C. comune a tutti i sub o aventi causa;
- sub.18 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- sub.3 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- sub.10 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- sub.19 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- sub.20 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- sub.13 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- strada comunale o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	91,00 mq	140,00 mq	0,20	28,00 mq	2,40 m	T
Magazzino	21,00 mq	29,00 mq	0,80	23,20 mq	2,70 m	1
Abitazione p.1	70,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	14,50 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	1
Abitazione p.2	82,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	2
Loggia	12,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	2

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>280,98 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>280,98 mq</b>	

La consistenza immobiliare è stata calcolata sulla base della planimetria catastale di riferimento in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno del fabbricato di cui al seguente lotto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/05/2011</b> al <b>14/02/2026</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 665, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 15vani Superficie catastale 287 mq Rendita € 666,23 Piano T-1-2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si fa presente inoltre che non si riscontra una corretta continuità nelle variazioni catastali da porzione di fabbricato rurale a porzione di fabbricato urbano.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	665	17		A3	2	15vani	287 mq	666,23 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non è possibile indicare se sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento in quanto non è stato consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare.

Ad ogni modo eventuali difformità dovranno essere sante dall'eventuale futuro aggiudicatario a proprie cure e spese con relativa variazione catastale e eventuale pratica di sanatoria se necessaria.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non è possibile descrivere il lotto in oggetto in quanto non è stato consentito l'accesso all'interno della stessa unità immobiliare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

I diritti vantati dal soggetto in procedura e gravanti sugli immobili di cui al presente lotto, sono pervenuti allo stesso in forza dei seguenti titoli:

-costituzione in trust di beni immobili per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/12/2009 rep.21998/6769 trascritto a Teramo il 31/12/2009 al n.13331 di formalità;

-modifica del trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/12/2013 rep.126894/39560 trascritto a Teramo il 22/01/2014 al n.673 di formalità;

-modifica di trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/04/2014 rep.127307/39872 trascritto a Teramo il 30/05/2014 al n.4458 di formalità;

-atto di cessazione del trust familiare per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/06/2014 rep.127481/40007 trascritto a Teramo il 16/07/2014 al n.6333 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 10/04/2025

Reg. gen. 6257 - Reg. part. 4723

Quota: 1/4 proprietà

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Valle castellana, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale programma di fabbricazione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

-93,7% ricadente in zona B Urbana;

-6,3% ricadente in zona Rurale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Valle Castellana, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n.27/92 del 18/09/1992 per "ricostruzione del tetto di una casa rurale e lavori di straordinaria manutenzione".

- Ordinanza di sgombero n.79 del 09/05/2017; sisma del 24/08/2016-30/10/2016 e successive repliche - ordinanza su porzione di aggregato con esito di non inutilizzabilità;

- Scheda FAST ID.131985 del 12/12/2016 - F.72831 18/12/2016.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione in atti si dichiara che esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e il progetto allegato al titolo edilizio depositato; non è possibile dichiarare la conformità con lo stato dei luoghi in quanto non è stato consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare in oggetto.

Ad ogni modo eventuali difformità riscontrate potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di

trascferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.



## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	103390,00 mq	103390,00 mq	1	103390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103390,00 mq		



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
132	48				Pascolo cespugliato	U	03.56.60	14,73 €	7,37 €	
132	52				Pascolo cespugliato	U	00.88.80	3,67 €	1,83 €	
149	115				Pascolo	2	00.26.10	0,67 €	0,27 €	
149	152				Pascolo	2	00.94.40	2,44 €	0,98 €	
149	277				Pascolo	2	01.58.80	4,1 €	1,64 €	
150	4				Pascolo	2	00.95.90	2,48 €	0,99 €	
150	23				Pascolo	2	01.44.60	3,73 €	1,49 €	
150	59				Pascolo	2	00.68.70	1,77 €	0,71 €	

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

I diritti vantati dal soggetto in procedura e gravanti sugli immobili di cui al presente lotto, sono pervenuti allo stesso in forza dei seguenti titoli:

- costituzione in trust di beni immobili per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/12/2009 rep.21998/6769 trascritto a Teramo il 31/12/2009 al n.13331 di formalità;
- modifica del trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/12/2013 rep.126894/39560 trascritto a Teramo il 22/01/2014 al n.673 di formalità;
- modifica di trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/04/2014 rep.127307/39872 trascritto a Teramo il 30/05/2014 al n.4458 di formalità;
- atto di cessazione del trust familiare per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/06/2014 rep.127481/40007 trascritto a Teramo il 16/07/2014 al n.6333 di formalità.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ASCOLI PICENO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ascoli Piceno il 14/04/2025  
Reg. gen. 3044 - Reg. part. 2292  
Quota: 1/4 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ascoli Piceno, emerge che le aree di cui al lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Aree ad elevato valore Ambientale (art. 59 NTA)

N.B. 1) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le particelle sopra elencate ai fogli 132-149-150

sono soggette al "Vincolo Idrogeologico".

N.B. 2) Secondo il DPR 357/97 e successive modifiche e integrazioni le particelle 59-77 al foglio 150 rientrano nei

Siti Zone Speciali di Conservazione ZSC - "Montagna dei Fiori" - IT5340004 e nelle Zone di Protezione Speciale

ZPS - "Montagna dei Fiori" - IT5340004".

N.B. 3) Secondo "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto" (approvato dalla

Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008 la particella 152porz. al foglio 149 rientra nell'area

(n. 1062) di versante in dissesto caratterizzato da un indice di pericolosità media H2 e da un livello di rischio

moderato R1.

Per le prescrizioni urbanistiche per la/e zona/e sopra indicata/e si faccia riferimento al C.D.U. allegato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/60)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/60)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/60)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/60)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/15)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13/60)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11700,00 mq	11700,00 mq	1	11700,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11700,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11700,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

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

149	273			Pascolo	2	00.17.90	0,46 €	0,18 €	
149	275			Pascolo	2	00.36.60	0,95 €	0,38 €	
150	77			Pascolo	2	00.62.50	1,61 €	0,65 €	

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

I diritti vantati dal soggetto in procedura e gravanti sugli immobili di cui al presente lotto, sono pervenuti allo stesso in forza dei seguenti titoli:

- costituzione in trust di beni immobili per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/12/2009 rep.21998/6769 trascritto a Teramo il 31/12/2009 al n.13331 di formalità;
- modifica del trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/12/2013 rep.126894/39560 trascritto a Teramo il 22/01/2014 al n.673 di formalità;
- modifica di trust per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/04/2014 rep.127307/39872 trascritto a Teramo il 30/05/2014 al n.4458 di formalità;
- atto di cessazione del trust familiare per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/06/2014 rep.127481/40007 trascritto a Teramo il 16/07/2014 al n.6333 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ASCOLI PICENO aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Ascoli Piceno il 14/04/2025  
Reg. gen. 3044 - Reg. part. 2292  
Quota: 1/4 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ascoli Piceno, emerge che le aree di cui al lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Aree ad elevato valore Ambientale (art. 59 NTA)

N.B. 1) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le particelle sopra elencate ai fogli 132-149-150

sono soggette al "Vincolo Idrogeologico".

N.B. 2) Secondo il DPR 357/97 e successive modifiche e integrazioni le particelle 59-77 al foglio 150 rientrano nei

Siti Zone Speciali di Conservazione ZSC – "Montagna dei Fiori" – IT5340004 e nelle Zone di Protezione Speciale

ZPS – "Montagna dei Fiori" – IT5340004".

N.B. 3) Secondo "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto" (approvato dalla

Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008 la particella 152porz. al foglio 149 rientra nell'area

(n. 1062) di versante in dissesto caratterizzato da un indice di pericolosità media H2 e da un livello di rischio

moderato R1.

Per le prescrizioni urbanistiche per la/e zona/e sopra indicata/e si faccia riferimento al C.D.U. allegato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.100,00, risulta costituito da un ingresso/soggiorno, locale pranzo/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 15.675,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;

Inoltre, per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sia per abitazioni civili che attività commerciali per la zona di interesse del comune di Ancarano (zona OMI E2) ove insistono gli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2	104,50 mq	600,00 €/mq	€ 62.700,00	25,00%	€ 15.675,00
Valore di stima:					€ 15.675,00

Valore di stima: € 15.675,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione mercato immobiliare e adeguamento situazione catastale/edilizia/urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 13.323,75**

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 12.300,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2 Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.97,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, n.3 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 12, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 14.775,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;

Inoltre, per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sia per abitazioni civili che attività commerciali per la zona di interesse del comune di Ancarano (zona OMI E2) ove insistono gli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2	98,50 mq	600,00 €/mq	€ 59.100,00	25,00%	€ 14.775,00
Valore di stima:					€ 14.775,00

Valore di stima: € 14.775,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione mercato immobiliare e adeguamento situazione catastale/edilizia/urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 12.558,75**

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difficoltà di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 12.500,00

in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.98,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, un soggiorno, n.2 camere da letto e un bagno, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 13, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 15.425,10

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;

Inoltre, per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sia per abitazioni civili che attività commerciali per la zona di interesse del comune di Ancarano (zona OMI E2) ove insistono gli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2	106,38 mq	580,00 €/mq	€ 61.700,40	25,00%	€ 15.425,10
Valore di stima:					€ 15.425,10

Valore di stima: € 15.425,10

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione mercato immobiliare e adeguamento situazione catastale/edilizia/urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 13.111,34**

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 13.100,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al

presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.89,00, risulta costituito catastalmente da un ingresso, locale pranzo/cucina/soggiorno, n.3 camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 14, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 13.503,85

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;

Inoltre, per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sia per abitazioni civili che attività commerciali per la zona di interesse del comune di Ancarano (zona OMI E2) ove insistono gli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2	93,13 mq	580,00 €/mq	€ 54.015,40	25,00%	€ 13.503,85
				Valore di stima:	€ 13.503,85

Valore di stima: € 13.503,85

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione mercato immobiliare e adeguamento situazione catastale/edilizia/urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 11.478,27**

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 11.500,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 48/1000 della piena proprietà su compendio immobiliare identificato come area urbana (cat. F/1), costituito da complessivamente n.2 subalterni ricadenti all'interno della particella n.199 del fg.1, della superficie complessiva pari a mq.425,00, adibiti a corte/area di servizio delle attività commerciali presenti all'interno del fabbricato quali bar/ristorante e stazione di servizio per rifornimento carburanti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 38, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 199, Sub. 39, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (48/1000)

Valore di stima del bene: € 408,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2	425,00 mq	20,00 €/mq	€ 8.500,00	4,80%	€ 408,00
Valore di stima:					€ 408,00

Valore di stima: € 408,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione mercato immobiliare	15,00	%

**Valore finale di stima: € 346,80**

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 350,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su fabbricato rurale adibito a civile abitazione, disposto sui piani terra e primo, della consistenza complessiva pari a circa mq. 116 lordi. Nello specifico risulta composto da un piano terra adibito a pranzo/soggiorno/cucina e un piano primo, raggiungibile sia da accesso diretto esterno che vano scala interno, costituito da n.2 camere da letto, un bagno e un locale adibito a studio. Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 660, Sub. 1, Qualità PORZ. DI FR - Fg. 2, Part. 660, Sub. 2, Qualità PORZ. DI FR

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 10.346,88

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano	118,25 mq	350,00 €/mq	€ 41.387,50	25,00%	€ 10.346,88
Valore di stima:					€ 10.346,88

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, adeguamento pratiche urbanistiche/catastali e situazione mercato immobiliare	30,00	%

**Valore finale di stima: € 7.242,82**

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 7.250,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della consistenza complessiva catastale pari a mq.580 sito nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano, in un'area prettamente rurale, e posto a circa 10Km dal centro del Comune.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 167, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.700,00  
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno edificabile Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano	580,00 mq	15,00 €/mq	€ 8.700,00	100,00%	€ 8.700,00
Valore di stima:					€ 8.700,00

Valore di stima: € 8.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione mercato immobiliare	15,00	%

**Valore finale di stima: € 7.395,00**

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 7.400,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione disposta sui piani terra (adibito a cantine), primo e secondo (adibiti a abitazione) della superficie complessiva catastale pari a circa mq.213, destinati ad abitazione oltre accessori. Nello specifico, sulla scorta della planimetria catastale di riferimento, il compendio immobiliare in oggetto risulta costituito: -Piano terra composto da n.5 locali adibiti a fondaci e cantine; - Piano primo costituito da magazzini, studio, sala da pranzo e cucina, oltre disimpegni e balcone; -Piano secondo costituito da n.5 camere da letto e un bagno, oltre disimpegni, balcone e loggia. Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 665, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 19.668,60

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano	280,98 mq	280,00 €/mq	€ 78.674,40	25,00%	€ 19.668,60
Valore di stima:					€ 19.668,60

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, adeguamento pratiche urbanistiche/catastali e situazione mercato immobiliare	30,00	%

**Valore finale di stima: € 13.768,02**

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della eventuale situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare, dell'aspetto legato all'ordinanza di sgombero e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 13.750,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 30% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 9

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali di conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.103.390,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 132, Part. 48, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 132, Part. 52, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 149, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 152, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 4, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 23, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 59, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 8.529,67

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, la destinazione d'uso dei terreni sulla base del C.D.U. rilasciato dal Comune nonché il tipo di attività possibile da svolgere sulla base delle stesso normative.

Inoltre il valore unitario è la media dei valori dei singoli terreni tenendo anche in considerazione l'aspetto legato al tipo di qualità e la situazione di fatto.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane	103390,00 mq	0,33 €/mq	€ 34.118,70	25,00%	€ 8.529,67
				Valore di stima:	€ 8.529,67

Valore di stima: € 8.529,67

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione urbanistica e mercato immobiliare	15,00	%

### Valore finale di stima: € 7.250,22

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il lotto in oggetto e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 7.250,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 10

• **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane

Diritti pari a 13/60 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali do conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.11.700,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 149, Part. 273, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 77, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/60)

Valore di stima del bene: € 836,29

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, la destinazione d'uso dei terreni sulla base del C.D.U. rilasciato dal Comune nonché il tipo di attività possibile da svolgere sulla base delle stesso normative.

Inoltre il valore unitario è la media dei valori dei singoli terreni tenendo anche in considerazione l'aspetto legato al tipo di qualità e la situazione di fatto.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- valori OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane	11700,00 mq	0,33 €/mq	€ 3.861,00	21,66%	€ 836,29
Valore di stima:					€ 836,29

Valore di stima: € 836,29

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, formalità pregiudizievoli, situazione urbanistica e mercato immobiliare	15,00	€

**Valore finale di stima: € 821,29**

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il lotto in oggetto e degli altri fattori incidenti nella Procedura, è determinabile in € 820,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 05/05/2026

Il C.T.U.  
Geom. Villanova Armando

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia/urbanistica
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.100,00, risulta costituito da un ingresso/soggiorno, locale pranzo/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 11, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio; - in parte zona per attività turistico-ricettive.

**Prezzo base d'asta: € 13.323,75 arrotondato € 13.300,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.97,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, n.3 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 12, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio; - in parte zona per attività turistico-ricettive.

**Prezzo base d'asta: € 12.558,75 arrotondato € 12.500,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.98,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, un soggiorno, n.2 camere da letto e un bagno, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 13, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio; - in parte zona per attività turistico-ricettive.

**Prezzo base d'asta: € 13.111,34 arrotondato € 13.100,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2  
Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.89,00, risulta costituito catastalmente da un ingresso, locale pranzo/cucina/soggiorno, n.3 camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del

Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 14, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio; - in parte zona per attività turistico-ricettive.

**Prezzo base d'asta: € 11.478,27 arrotondato € 11.500,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2

Diritti pari a 48/1000 della piena proprietà su compendio immobiliare identificato come area urbana (cat. F/1), costituito da complessivamente n.2 subalterni ricadenti all'interno della particella n.199 del fg.1, della superficie complessiva pari a mq.425,00, adibiti a corte/area di servizio delle attività commerciali presenti all'interno del fabbricato quali bar/ristorante e stazione di servizio per rifornimento carburanti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 38, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 199, Sub. 39, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (48/1000)

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ancarano, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base piano regolatore esecutivo, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - in parte zona F - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale - Sottozona F9 area di servizio (sub.39); - in parte zona per attività turistico-ricettive (sub.38).

**Prezzo base d'asta: € 346,80 arrotondato € 350,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano

Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su fabbricato rurale adibito a civile abitazione, disposto sui piani terra e primo, della consistenza complessiva pari a circa mq.116 lordi. Nello specifico risulta composto da un piano terra adibito a pranzo/soggiorno/cucina e un piano primo, raggiungibile sia da accesso diretto esterno che vano scala interno, costituito da n.2 camere da letto, un bagno e un locale adibito a studio. Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 660, Sub. 1, Qualità PORZ. DI FR - Fg. 2, Part. 660, Sub. 2, Qualità PORZ. DI FR

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Valle castellana, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale programma di fabbricazione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: particella n.660: -30,3% ricadente in zona B Urbana; -69,7% ricadente in zona Rurale. Per quanto riguarda la particella n.661 all'interno della quale ricade parte del fabbricato di cui alla presente relazione tecnica: -88,9% ricadente in zona B Urbana; -11,1% ricadente in zona Rurale.

**Prezzo base d'asta: € 7.242,82 arrotondato € 7.250,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della consistenza complessiva catastale pari a mq.580 sito nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano, in un'area prettamente rurale, e posto a circa 10Km dal centro del Comune.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 167, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Valle Castellana, emerge che l'area di cui al lotto in oggetto, in base all'attuale programma di fabbricazione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: -100% ricadente in zona B Urbana. Il tutto come da CDU allegato, alla presente relazione tecnica, e relativi indici di zona.

**Prezzo base d'asta: € 7.395,00 arrotondato € 7.400,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione disposta sui piani terra (adibito a cantine), primo e secondo (adibiti a abitazione) della superficie complessiva catastale pari a circa mq.213, destinati ad abitazione oltre accessori. Nello specifico, sulla scorta della planimetria catastale di riferimento, il compendio immobiliare in oggetto risulta costituito: -Piano terra composto da n.5 locali adibiti a fondaci e cantine; - Piano primo costituito da magazzini, studio, sala da pranzo e cucina, oltre disimpegni e balcone; -Piano secondo costituito da n.5 camere da letto e un bagno, oltre disimpegni, balcone e loggia. Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 665, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Valle castellana, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale programma di fabbricazione, risulta avere

la seguente destinazione urbanistica: -93,7% ricadente in zona B Urbana; -6,3% ricadente in zona Rurale.

**Prezzo base d'asta: € 13.768,02 arrotondato € 13.700,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali do conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.103.390,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 132, Part. 48, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 132, Part. 52, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 149, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 152, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 4, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 23, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 59, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ascoli Piceno, emerge che le aree di cui al lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., risultano avere la seguente destinazione urbanistica: - Aree ad elevato valore Ambientale (art. 59 NTA) N.B. 1) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le particelle sopra elencate ai fogli 132-149-150 sono soggette al "Vincolo Idrogeologico". N.B. 2) Secondo il DPR 357/97 e successive modifiche e integrazioni le particelle 59-77 al foglio 150 rientrano nei Siti Zone Speciali di Conservazione ZSC - "Montagna dei Fiori" - IT5340004 e nelle Zone di Protezione Speciale ZPS - "Montagna dei Fiori" - IT5340004". N.B. 3) Secondo "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto" (approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008 la particella 152porz. al foglio 149 rientra nell'area (n. 1062) di versante in dissesto caratterizzato da un indice di pericolosità media H2 e da un livello di rischio moderato R1. Per le prescrizioni urbanistiche per la/e zona/e sopra indicata/e si faccia riferimento al C.D.U. allegato.

**Prezzo base d'asta: € 7.250,22 arrotondato € 7.250,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane Diritti pari a 13/60 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali do conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.11.700,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 149, Part. 273, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 77, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/60)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Ascoli Piceno, emerge che le aree di cui al lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., risultano avere la seguente destinazione urbanistica: -

Aree ad elevato valore Ambientale (art. 59 NTA) N.B. 1) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le particelle sopra elencate ai fogli 132-149-150 sono soggette al "Vincolo Idrogeologico". N.B. 2) Secondo il DPR 357/97 e successive modifiche e integrazioni le particelle 59-77 al foglio 150 rientrano nei Siti Zone Speciali di Conservazione ZSC - "Montagna dei Fiori" - IT5340004 e nelle Zone di Protezione Speciale ZPS - "Montagna dei Fiori" - IT5340004". N.B. 3) Secondo "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto" (approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008 la particella 152porz. al foglio 149 rientra nell'area (n. 1062) di versante in dissesto caratterizzato da un indice di pericolosità media H2 e da un livello di rischio moderato R1. Per le prescrizioni urbanistiche per la/e zona/e sopra indicata/e si faccia riferimento al C.D.U. allegato.

**Prezzo base d'asta: € 821,29 arrotondato € 800,00**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.300,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 11, Categoria A2	<b>Superficie</b>	104,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Seppur di non recente costruzione il lotto in oggetto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.100,00, risulta costituito da un ingresso/soggiorno, locale pranzo/cucina, n.2 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 12, Categoria A2	<b>Superficie</b>	98,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Seppur di non recente costruzione, il lotto in oggetto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo considerando che il relativo lotto è stato oggetto di ristrutturazione interna.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.97,00, risulta costituito da un		

	ingresso, locale pranzo/cucina, n.3 camere da letto e un bagno, oltre ad un balcone esterno; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.100,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 13, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Seppur di non recente costruzione il lotto in oggetto risulta trovarsi in un sufficiente stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.98,00, risulta costituito da un ingresso, locale pranzo/cucina, un soggiorno, n.2 camere da letto e un bagno, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.500,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4

<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b>	93,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Seppur di non recente costruzione il lotto in oggetto risulta trovarsi in un sufficiente stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo o sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a struttura ricettiva, costituito nel suo insieme da abitazioni, locali commerciali, strutture ricettive, attività commerciali quale bar e ristorante, oltre ad una stazione di rifornimento carburanti posta sull'area esterna della stessa particella. Nello specifico il compendio immobiliare di cui al presente lotto, della consistenza complessiva lorda pari a circa mq.89,00, risulta costituito catastalmente da un ingresso, locale pranzo/cucina/soggiorno, n.3 camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a n.2 balconi esterni; l'appartamento non risulta dotato di box auto privato, ma l'area esterna, identificata al sub.37 dell'elaborato planimetrico adibita a corte e comune a tutti i sub, risulta utilizzata in parte a posti auto a servizio anche dei locali commerciali presenti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 350,00

Bene N° 5 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - via Piane Tronto n.2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	48/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 38, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 199, Sub. 39, Categoria F1	<b>Superficie</b>	425,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 48/1000 della piena proprietà su compendio immobiliare identificato come area urbana (cat. F/1), costituito da complessivamente n.2 subalterni ricadenti dall'interno della particella n.199 del fg.1, della superficie complessiva pari a mq.425,00, adibiti a corte/area di servizio delle attività commerciali presenti all'interno del fabbricato quali bar/ristorante e stazione di servizio per rifornimento carburanti. In generale il lotto ricade in un'area prettamente industriale del Comune di Ancarano, posto lungo la Strada Provinciale 1 denominata via Piane Tronto, sprovvista nelle vicinanze di servizi del tipo primario e secondario, ad eccezione della stazione di rifornimento carburanti, ma a breve distanza dal raccordo stradale Ascoli/Porto d'Ascoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.250,00

Bene N° 6 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 660, Sub. 1, Qualità PORZ. DI FR - Fg. 2, Part. 660, Sub. 2, Qualità PORZ. DI FR	<b>Superficie</b>	118,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio immobiliare di cui al presente lotto, risulta trovarsi in buono stato conservativo in quanto evidentemente oggetto di recente ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su fabbricato rurale adibito a civile abitazione, disposto sui piani terra e primo, della consistenza complessiva pari a circa mq.116 lordi. Nello specifico risulta composto da un piano terra adibito a pranzo/soggiorno/cucina e un piano primo, raggiungibile sia da accesso diretto esterno che vano scala interno, costituito da n.2 camere da letto, un bagno e un locale adibito a studio. Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.400,00

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 167, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	580,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente l'appezzamento di terreno risulta trovarsi in un discreto stato manutentivo in quanto lo stesso risulta essere lavorato con coltivazione di verdure.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura edificabile della consistenza complessiva catastale pari a mq.580 sito nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano, in un'area prettamente rurale, e posto a circa 10Km dal centro del Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.700,00

Bene N° 8 - Appartamento	
<b>Ubicazione:</b>	Valle Castellana (TE) - Frazione Cesano

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 665, Sub. 17, Categoria A3	<b>Superficie</b>	280,98 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione disposta sui piani terra (adibito a cantine), primo e secondo (adibiti a abitazione) della superficie complessiva catastale pari a circa mq.213, destinati ad abitazione oltre accessori. Nello specifico, sulla scorta della planimetria catastale di riferimento, il compendio immobiliare in oggetto risulta costituito: -Piano terra composto da n.5 locali adibiti a fondaci e cantine; -Piano primo costituito da magazzini, studio, sala da pranzo e cucina, oltre disimpegni e balcone; - Piano secondo costituito da n.5 camere da letto e un bagno, oltre disimpegni, balcone e loggia. Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Valle Castellana alla frazione Cesano distante circa 10Km dal centro dello stesso Comune, in un'area prettamente rurale e priva di qualsiasi genere di servizi del tipo primario e secondario.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.250,00

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 132, Part. 48, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 132, Part. 52, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 149, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 152, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 277, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 4, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 23, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 59, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	103390,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/4 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali di conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.103.390,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 800,00

Bene N° 10 - Terreno			
----------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Ascoli Piceno (AP) - Colline Ascolane		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	13/60
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 149, Part. 273, Qualità Pascolo - Fg. 149, Part. 275, Qualità Pascolo - Fg. 150, Part. 77, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	11700,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 13/60 della piena proprietà su compendio particellare costituito da appezzamenti di terreno identificate come "Aree ad elevato valore Ambientale", tutti ricadenti nelle colline dell'ascolano in aree identificate come zone speciali do conservazione - Montagna dei fiori, della superficie complessiva catastale pari a circa mq.11.700,00 tutti costituiti principalmente da boschi da alto fusto/conifere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®