

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iachini Massimo, procedura Reg. Fall. N. 64/2016

contro

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

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott.ssa Ninetta D'Ignazio		
Procedura Esecutiva:	Reg. Fall. N. 64/2016		
Creditore Procedente:			
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	**** Omissis ****		
Numero lotti proposto	unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 630.301,44		
tipologia beni del lotto	Appartamento		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO, Corropoli		
lotto 1	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	15.000€		

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	7
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	11

Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	16
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	27
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	29

<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC .....	29
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	31
Stima / Formazione lotti .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10001/2023 del R.G.E. ....	36
<b>Lotto Unico</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T.....	41



Il sottoscritto Ing. Iachini Massimo, con studio in Via Gabriele D'annunzio, 2/B - 64013 - Corropoli (TE), email iachini.studio@gmail.com, PEC iachini.studio@pec.it, Tel. 329 3509408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2023 accettava l'incarico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC (Coord. Geografiche: 42°50'0.39"N 13°53'8.73"E)
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T (Coord. Geografiche: 42°50'0.67"N 13°53'9.07"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

FG.14 PART. 560 SUB. 7

L'immobile principale, situato nella zona di Santa Scolastica nel Comune di Corropoli, è destinato alla fabbricazione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di manufatti di maglieria ed abbigliamento per bambini e neonati ed è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani, un locale di deposito e magazzino e un'area di pertinenza degli immobili destinata a parcheggio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

FG.14 PART. 639 SUB. 3

Parccheggio coperto da tettoia in legno

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

FG.14 PART.639 SUB.2

Magazzino  
e tettoia

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

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

---

Area urbana censita al Foglio 14 Particella 612 del catasto fabbricati del Comune di Corropoli.

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

---

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

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

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

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

---

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

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

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

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

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

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

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

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

---

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

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

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

---

La particella 560 del foglio 14 confina a:  
NORD con le particelle 570 e 545 del medesimo foglio.  
SUD con le particelle 639 e 577 del medesimo foglio.  
EST con la particella 423 del medesimo foglio.  
OVEST con la particella 336 del medesimo foglio.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

La particella 639 Sub.3 del foglio 14 confina a:  
 NORD con la particella 560 del medesimo foglio  
 SUD con la particella 613 del medesimo foglio  
 EST con la particella 316 del medesimo foglio  
 OVEST con la particella 577 del medesimo foglio

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

La particella 639 Sub.2 del foglio 14 confina a:  
 NORD con la particella 423 del medesimo foglio  
 SUD con la particella 613 del medesimo foglio  
 EST con la particella 613 del medesimo foglio  
 OVEST con la particella 577 del medesimo foglio.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	47,02 mq	51,44 mq	1	51,44 mq	3,90 m	T
Locale Tecnico	14,54 mq	20,86 mq	0,33	6,88 mq	3,90 m	T
Laboratori	634,42 mq	675,26 mq	1	675,26 mq	3,90 m	T
Vano Scala	25,79 mq	29,87 mq	0,75	22,40 mq	3,90 m	T
Laboratori	428,57 mq	450,94 mq	1	450,94 mq	2,80 m	1
Vano Scala	31,76 mq	39,80 mq	0,75	29,85 mq	2,80 m	1
Balcone Scoperto	251,72 mq	251,72 mq	0,25	62,93 mq	0,00 m	1
Vano Scala	30,94 mq	39,92 mq	0,75	30,05 mq	2,80 m	2
Abitazione	245,10 mq	271,59 mq	1,3	353,07 mq	2,80 m	2
Balconi Scoperti	63,96 mq	63,96 mq	0,25	15,99 mq	0,00 m	2
Balcone coperto e deposito esterno	125,55 mq	127,75 mq	0,35	44,71 mq	0,00 m	2
Corte esclusiva	574,53 mq	574,53 mq	,1	57,45 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1800,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1800,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	29,84 mq	29,84 mq	1	29,84 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	212,74 mq	247,79 mq	1	247,79 mq	5,50 m	T
Posto auto coperto	55,21 mq	55,21 mq	,6	33,13 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>280,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>280,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	6,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 14/04/2006 al 30/01/2007	**** Omissis **** (Proprietà 1/1)Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 560, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 7.906,00 Piano T-1-2
Dal 30/01/2007 al 17/06/2015	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 560, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 7.906,00 Piano T-1-2
Dal 17/06/2015 al 15/01/2024	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 560, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 7.906,00 Piano T-1-2

### BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2012 al 16/06/2015	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 639, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 7,48 Piano T
Dal 17/06/2015 al 10/11/2023	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 639, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 7,48 Piano T

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2012 al 17/06/2015	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 639, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 245 Superficie catastale 259 mq Rendita € 341,64 Piano T
Dal 17/06/2015 al 15/01/2024	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 639, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 245 Superficie catastale 259 mq Rendita € 341,64 Piano T

### BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>04/06/2009</b> al <b>29/03/2011</b>	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta'	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 423, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 17.004,00 Piano S1-T - 1-2
Dal <b>29/03/2011</b> al <b>29/11/2011</b>	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta'	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 612 Categoria F1 Superficie catastale 6 mq
Dal <b>29/11/2011</b> al <b>17/06/2015</b>	**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 612 Categoria F1 Superficie catastale 6 mq
Dal <b>17/06/2015</b> al <b>10/11/2023</b>	**** Omissis **** Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 612 Categoria F1 Superficie catastale 6 mq

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	560	7		D7				7906 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti difformità legate alle partizioni interne al piano primo.  
Al piano Secondo è stato chiuso un balcone creando un nuovo vano.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	639	3		C7	U	21	21 mq	7,48 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	639	2		C2	2	245	259 mq	341,64 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	612			F1		6	6 mq		T	

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

In seguito ai sopralluoghi e alle verifiche della documentazione relative alla società in oggetto, è stata riscontrata irregolarità edilizia riguardante la planimetria in quanto il fabbricato destinato a Magazzino risulta difforme alle planimetrie presentate. Lo stato di fatto non risulta conforme allo stato di progetto.

**PER TUTTI I BENI**

---

E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (concedente) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (affittuaria)

Come da contratto *"L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"*

Come da contratto all'articolo 15 *"PRELAZIONE: La "concedente" riconosce, per quanto occorrer possa, in capo all'Affittuario il diritto di prelazione all'acquisto che dovrà essere esercitato conformemente a quanto disposto da Codice Civile e in quanto compatibile con le disposizioni della Legge Fallimentare (art.104 bis. L.F.) se applicabile."*

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

---

Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile sia nella parte edile che impianti.

Tuttavia vi sono particolarità da evidenziare note come:

- Sporadici episodi di presenza crepe nella muratura di tamponamento.
- Distacco parziale di rasatura interna su pareti perimetrali (causato da mancanza di rete sulle giunzioni e scorretto utilizzo a spessore di rasatura nelle giunzioni)
- all'interno ed esterno del complesso industriale sono state rilevate infiltrazioni d'acqua tra il piano terra e il secondo piano ed infine, lungo il vano scala.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile e nella parte edile. Non vi sono particolarità da evidenziare.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile sia nella parte edile che impianti. Tuttavia vi sono particolarità da evidenziare note come: all'interno del

magazzino sono state rilevate infiltrazioni d'acqua sia dalle pareti che dalla copertura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

---

L'immobile principale destinato alla fabbricazione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di manufatti di maglieria ed abbigliamento per bambini e neonati è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani per una superficie coperta complessiva di circa 1600 mq.

Caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: cemento armato;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Pareti esterne: prefabbricate in cemento armato;

Pavimentazione interna: varia;

Infissi esterni ed interni: alluminio;

Scale: interna in cemento armato;

Pensiline esterne: legno lamellare;

Impianto elettrico, idrico, termico e di areazione: funzionanti ed a norma di legge.

I vari corpi di fabbrica sono così costituiti:

A) Al piano terra l'unità immobiliare a cui si accede esclusivamente attraverso l'area destinata a parcheggio.

è presente un terrazzo nella parte posteriore con una scala esterna che conduce al terrazzo del primo piano.

L'area esterna adibita a parcheggio e aree di manovra.

Tale unità immobiliare è costituita da uffici, sala esposizione e servizi nell'area più vicina all'ingresso. Successivamente composta da un ampio laboratorio adibito a ricamo e tessitura, disimpegnato da un magazzino ed una mensa.

B) Al piano primo al quale si accede tramite una scala interna posta al lato destro rispetto all'ingresso principale del fabbricato.

E' presente un balcone e un deposito esterno sul balcone.

Tale unità immobiliare è costituita da un ampio laboratorio, una sala disegni, relativi servizi ed un ampio terrazzo da cui vi si accede, oltre che dall'interno, tramite una scala esterna.

C) Al piano secondo-sottotetto è presente l'area uffici attualmente adibita ad appartamento mansardato su un unico livello con copertura a falda.

E' presente un balcone scoperto, una parte di balcone coperto ed un deposito esterno posto sul balcone.

L'area uffici è accessibile attraverso lo stesso vano scala interno che permette l'accesso al piano primo.

Tale unità immobiliare è costituita rispettivamente da una zona giorno che affaccia su un ampio terrazzo.

Il collegamento tra i vari piani è assicurato, oltre che da un vano scala interno, da un ascensore.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Pensilina in legno lamellare di dimensioni 5,70 x 5,30 metri.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Strutture verticali: cemento armato;  
- Solai: lastre di cemento armato prefabbricato;  
- Copertura: piana non calpestabile;  
- Pareti esterne: cemento armato;  
- Pavimentazione interna: pavimento industriale;  
- Infissi esterni ed interni: alluminio;  
- Scale: esterna in acciaio;

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (concedente) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (affittuaria)

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

E' presente un contratto di comodato d'uso a sua volta tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il secondo piano dell'immobile censito al C.F. del Comune di Corropoli Foglio 14 Part.560 Sub.7.

Tale contratto di comodato d'uso risulta essere in contrasto con l'Art.11 del contratto principale di affitto del ramo di azienda.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (concedente) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (affittuaria)

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (concedente) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (affittuaria)

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (concedente) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (affittuaria)

Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"

Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>05/07/2002</b> al <b>11/08/2004</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENTI ENNIO	05/07/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Teramo	31/07/2002	11770	8297
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/08/2004</b> al <b>30/01/2007</b>	**** Omissis **** 01509740674	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RUSSO MARIA	11/08/2004	96232	

		<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 30/01/2007 al 17/06/2015	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RUSSO MARIA	30/01/2007	101971	
		<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 17/06/2015 al 15/01/2024	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CATALDO GENTILE	17/06/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1991 al 06/11/1993	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	23/05/1991	135839	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di TERAMO - Territorio	12/06/1991	7059	4844
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/11/1993 al 09/10/1996	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO del 06/11/1993</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 09/10/1996 al 22/01/2009	**** Omissis ****	<b>Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	09/10/1996		
		<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 22/01/2009 al 29/11/2011	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO</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 11/01/2012 al 17/06/2015	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</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 17/06/2015 al 10/11/2023	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CATALDO GENTILE	17/06/2015	15062	
		<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>
		UU Sede GIULIANOVA	23/06/2015	3558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1991 al 06/11/1993	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	23/05/1991	135839	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di TERAMO - Territorio	12/06/1991	7059	4844
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/11/1993 al 09/10/1996	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO del 06/11/1993</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 09/10/1996 al 22/01/2009	**** Omissis ****	<b>Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	09/10/1996		
		<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 22/01/2009 al 29/11/2011	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO</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 11/01/2012 al 17/06/2015	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</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 17/06/2015 al 10/11/2023	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CATALDO GENTILE	17/06/2015	15062	
		<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>
		UU Sede GIULIANOVA	23/06/2015	3558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1991 al 06/11/1993	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	23/05/1991	135839	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di TERAMO - Territorio	12/06/1991	7059	4844
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/11/1993 al 09/10/1996	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO del 06/11/1993</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 09/10/1996 al 22/01/2009	**** Omissis ****	<b>Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	09/10/1996		
		<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 22/01/2009 al 29/11/2011	**** Omissis ****	<b>FRAZIONAMENTO</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 11/01/2012 al 17/06/2015	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</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 17/06/2015 al 10/11/2023	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CATALDO GENTILE	17/06/2015	15062	
		<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>
		UU Sede GIULIANOVA	23/06/2015	3558	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 12/01/2016  
 Reg. gen. 297 - Reg. part. 19  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 51.619,32  
 Rogante: Tribunale di Teramo  
 Data: 30/07/2015  
 N° repertorio: 2809/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Firenze il 03/05/2016  
 Reg. gen. 5897 - Reg. part. 880  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 28.262,22  
 Rogante: Tribunale  
 Data: 18/02/2016  
 N° repertorio: 2077/2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
 Iscritto a Roma il 09/09/2016  
 Reg. gen. 11830 - Reg. part. 1750  
 Importo: € 674.350,02  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 337.175,01  
 Data: 08/09/2016  
 N° repertorio: 656/10816

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/03/2016  
Reg. gen. 4099 - Reg. part. 2828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/01/2016  
Reg. gen. 297 - Reg. part. 19  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.619,32  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 2809/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Firenze il 03/05/2016  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 880  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.262,22  
Rogante: Tribunale  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 2077/2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Roma il 09/09/2016  
Reg. gen. 11830 - Reg. part. 1750  
Importo: € 674.350,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/03/2016  
Reg. gen. 4099 - Reg. part. 2828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/01/2016  
Reg. gen. 297 - Reg. part. 19  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.619,32  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 2809/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Firenze il 03/05/2016  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 880  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.262,22  
Rogante: Tribunale  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 2077/2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Roma il 09/09/2016  
Reg. gen. 11830 - Reg. part. 1750  
Importo: € 674.350,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 337.175,01  
Data: 08/09/2016  
N° repertorio: 656/10816

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/03/2016  
Reg. gen. 4099 - Reg. part. 2828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC

Zona "D: Insediamenti produttivi", sottozona "D4: Industriale-Artigianale di recente formazione"  
Zona D 4 - Industriale - Artigianale di recente formazione -

1. Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate e localizzate all'interno del centro abitato.
2. In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in ambito D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - ? Superficie minima lotto Sf = 500 mq
  - ? Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq
  - ? Altezza massima delle fronti Hf = 13.00 ml  
(esclusi i volumi tecnici)
  - ? Altezza massima delle fronti [limitazione HF ] Hf = 10.50 ml
  - ? Numero dei piani fuori terra Nf = 2
  - ? Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 1
  - ? Distacco tra edifici Df = 10.00 ml
  - ? Distanza dalle strade Ds = 5.00 ml
  - ? Distanza dai confini > Hf min° Dc = 5.00 ml  
(aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B)
3. Al fine del rispetto delle distanze dalle strade Ds non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione e comunque nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge.
4. Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di PRE, il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.
5. La dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme.
6. Gli usi consentiti sono: U2 limitatamente a fabbricati esistenti con destinazione U2 in atto; U3; T3; S5 limitatamente al 30% della Se
7. Per interventi su superfici fondiari Sf superiori a 2000 mq e nell'ambito della Se consentita, è possibile la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978.

8. Nella zona industriale-artigianale "Santa Scolastica", modificata nel perimetro e nella zonizzazione -APE 10- secondo quanto riportato nella tavola d'uso del suolo C2, è prevista l'edificazione per intervento diretto tramite le prescrizioni esecutive per il recupero della zona industriale-artigianale "Santa Scolastica" riportate nell'allegato C al previgente PRE che il piano recepisce nella parte relativa alle regole d'attuazione.

#### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

L'area su cui insiste l'area esterna in virtù del vigente PRG adottato dal Comune di Corropoli ricadono in Zona "D: Insedimenti produttivi", sottozona "D5: Industriale Artigianale di nuovo impianto", con i seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura  $R_c = 0.50$  mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0.33$  mq/mq
  - Altezza massima delle fronti  $H_f = 13.00$  ml (esclusi i volumi tecnici)
  - Numero dei piani fuori terra  $N_f = 2$
  - Numero dei piani interrati/seminterrati  $N_i = 2$
  - Distacco tra edifici  $D_f = 10.00$  ml
  - Distanza dalle strade  $D_s = 5.00$  ml
  - Distanza dai confini  $> H_f \min^\circ D_c = 5.00$  ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B)
- Il tutto come meglio riportato nell'Art. 52 delle N.T.A.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

L'area del magazzino in virtù del vigente PRG adottato dal Comune di Corropoli ricadono in Zona "D: Insedimenti produttivi", sottozona "D5: Industriale Artigianale di nuovo impianto", con i seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura  $R_c = 0.50$  mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0.33$  mq/mq
  - Altezza massima delle fronti  $H_f = 13.00$  ml (esclusi i volumi tecnici)
  - Numero dei piani fuori terra  $N_f = 2$
  - Numero dei piani interrati/seminterrati  $N_i = 2$
  - Distacco tra edifici  $D_f = 10.00$  ml
  - Distanza dalle strade  $D_s = 5.00$  ml
  - Distanza dai confini  $> H_f \min^\circ D_c = 5.00$  ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B)
- Il tutto come meglio riportato nell'Art. 52 delle N.T.A.

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA GABBIANO N. SNC**

Zona "D: Insedimenti produttivi", sottozona "D4: Industriale-Artigianale di recente formazione", con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie minima lotto  $S_f = 500$  mq f
- Rapporto di copertura  $R_c = 0.50$  mq/mq f
- Altezza massima delle fronti  $H_f = 13.00$  ml (esclusi i volumi tecnici) f
- Altezza massima delle fronti [limitazione HF]  $H_f = 10.50$  ml f
- Numero dei piani fuori terra  $N_f = 2$  f
- Numero dei piani interrati/seminterrati  $N_i = 1$  f
- Distacco tra edifici  $D_f = 10.00$  ml f
- Distanza dalle strade  $D_s = 5.00$  ml f
- Distanza dai confini  $> H_f \min^\circ D_c = 5.00$  ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

---

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

Permesso di Costruire N.01 del 08/01/2004

Certificato di agibilità: Irreperibile.

In seguito ai sopralluoghi e alle verifiche della documentazione relative alla società in oggetto, è stata riscontrata:

-Diversa partizione interna al piano primo.

-L'ultimo livello attualmente risulta adibito ad appartamento. Il balcone posto sul fronte risulta chiuso e trasformato in un vano.

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

- 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.

Attestato di Prestazione Energetica eseguito in data 04/09/2015 in classe energetica "G".

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

---

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

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA E. FLAIANO N. 57, PIANO T**

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

Permesso di costruire: n. 18 del 20.05.2011

Certificato di agibilità: irreperibile;

L'immobile non risulta conforme agli atti depositati in Comune.

Il vano magazzino risulta di forma leggermente diversa e di dimensioni minori.

***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.

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

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC  
FG.14 PART. 560 SUB. 7 L'immobile principale, situato nella zona di Santa Scolastica nel Comune di Corropoli, è destinato alla fabbricazione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di manufatti di maglieria ed abbigliamento per bambini e neonati ed è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani, un locale di deposito e magazzino e un'area di pertinenza degli immobili destinata a parcheggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 560, Sub. 7, Categoria D7Valore di stima del bene: € 561.902,64  
Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in esame, si sono utilizzati e presi in considerazione i valori Omi secondo l'osservatorio del Mercato Immobiliare. Per la zona descritta E3 Suburbana riguardante il Comune di Corropoli, le quotazioni si attestano per Capannoni Industriali, in zona Produttiva, tra 420 e 620 €/mq.  
Considerando un valore medio di riferimento di 520 €/mq, il coefficiente andrebbe ridotto in virtù del costo dei lavori di ripristino a causa di alcune criticità emerse in sede di sopralluogo, a livello del Piano Terra e Piano Primo ed in seguito ad irregolarità edilizia riscontrata nella documentazione.  
Per cui riducendo il coefficiente del 40% si attesta un valore di 312 €/mq.
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T  
FG.14 PART. 639 SUB. 3 Parcheggio coperto da tettoia in legno  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 639, Sub. 3, Categoria C7Valore di stima del bene: € 9.399,60  
Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in esame, si sono utilizzati e presi in considerazione i valori Omi secondo l'osservatorio del Mercato Immobiliare. Per la zona descritta E3 Suburbana riguardante il Comune di Corropoli, le quotazioni si attestano in zona Produttiva, tra 270 e 360 €/mq.  
Considerando il normale stato conservativo del bene, la sua tipologia e le sue caratteristiche costruttive, si considera un valore di riferimento medio di 315 €/mq.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T  
FG.14 PART.639 SUB.2 Magazzino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 639, Sub. 2, Categoria C2Valore di stima del bene: € 58.993,20  
Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in esame, si sono utilizzati e presi in considerazione i valori Omi secondo l'osservatorio del Mercato Immobiliare. Per la zona descritta E3 Suburbana riguardante il Comune di Corropoli, le quotazioni si attestano per Capannoni Tipici, in zona Produttiva, tra 350 e 500 €/mq.  
Considerando un valore medio di riferimento di 425 €/mq, il coefficiente andrebbe ridotto in virtù del costo dei lavori di ripristino a causa di alcune criticità emerse in sede di sopralluogo.  
Per cui riducendo il coefficiente del 50% si attesta un valore di 210 €/mq.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC  
Area urbana censita al Foglio 14 Particella 612 del catasto fabbricati del Comune di Corropoli.

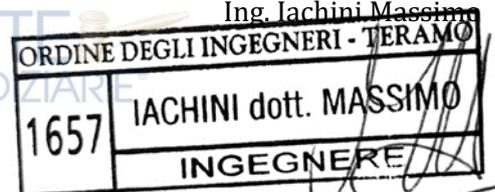
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC	1800,97 mq	312,00 €/mq	€ 561.902,64	100,00%	€ 561.902,64
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T	29,84 mq	315,00 €/mq	€ 9.399,60	100,00%	€ 9.399,60
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T	280,92 mq	210,00 €/mq	€ 58.993,20	100,00%	€ 58.993,20
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC	6,00 mq	1,00 €/mq	€ 6,00	100,00%	€ 6,00
				Valore di stima:	€ 630.301,44

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

Corropoli, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Iachini Massimo



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC  
FG.14 PART. 560 SUB. 7 L'immobile principale, situato nella zona di Santa Scolastica nel Comune di Corropoli, è destinato alla fabbricazione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di manufatti di maglieria ed abbigliamento per bambini e neonati ed è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani, un locale di deposito e magazzino e un'area di pertinenza degli immobili destinata a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 560, Sub. 7, Categoria D7 Destinazione urbanistica: Zona "D: Insediamenti produttivi", sottozona "D4: Industriale-Artigianale di recente formazione" Zona D 4 - Industriale - Artigianale di recente formazione - 1. Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività specializzate e localizzate all'interno del centro abitato. 2. In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in ambito D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri: ? Superficie minima lotto Sf = 500 mq ? Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq ? Altezza massima delle fronti Hf = 13.00 ml (esclusi i volumi tecnici) ? Altezza massima delle fronti [limitazione HF] Hf = 10.50 ml ? Numero dei piani fuori terra Nf = 2 ? Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 1 ? Distacco tra edifici Df = 10.00 ml ? Distanza dalle strade Ds = 5.00 ml ? Distanza dai confini > Hf min° Dc = 5.00 ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B) 3. Al fine del rispetto delle distanze dalle strade Ds non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione e comunque nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge. 4. Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di PRE, il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto. 5. La dotazione di parcheggi privati e pubblici di uso pubblico è prescritta dalle presenti norme. 6. Gli usi consentiti sono: U2 limitatamente a fabbricati esistenti con destinazione U2 in atto; U3; T3; S5 limitatamente al 30% della Se 7. Per interventi su superfici fondiarie Sf superiori a 2000 mq e nell'ambito della Se consentita, è possibile la realizzazione dell'alloggio per il custode di superficie Se non superiore a quella prevista per l'edilizia abitativa pubblica convenzionata ex L 457/1978. 8. Nella zona industriale-artigianale "Santa Scolastica", modificata nel perimetro e nella zonizzazione -APE 10- secondo quanto riportato nella tavola d'uso del suolo C2, è prevista l'edificazione per intervento diretto tramite le prescrizioni esecutive per il recupero della zona industriale-artigianale "Santa Scolastica" riportate nell'allegato C al previgente PRE che il piano recepisce nella parte relativa alle regole d'attuazione.
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T  
FG.14 PART. 639 SUB. 3 Parcheggio coperto da tettoia in legno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 639, Sub. 3, Categoria C7 Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'area esterna in virtù del vigente PRG adottato dal Comune di Corropoli ricadono in Zona "D: Insediamenti produttivi", sottozona "D5: Industriale Artigianale di nuovo impianto", con i seguenti parametri urbanistici: - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq - Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0.33 mq/mq - Altezza massima delle fronti Hf = ml 13.00 ml (esclusi i volumi tecnici) - Numero dei piani fuori terra Nf = 2 - Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2 - Distacco tra edifici Df = 10.00 ml - Distanza dalle strade Ds = 5.00 ml - Distanza dai confini > Hf min° Dc = 5.00 ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B) Il tutto come meglio riportato nell'Art. 52 delle N.T.A.

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T  
FG.14 PART.639 SUB.2 Magazzino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 639, Sub. 2, Categoria C2  
Destinazione urbanistica: L'area del magazzino in virtù del vigente PRG adottato dal Comune di Corropoli ricadono in Zona "D: Insedimenti produttivi", sottozona "D5: Industriale Artigianale di nuovo impianto", con i seguenti parametri urbanistici: - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq - Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0.33 mq/mq - Altezza massima delle fronti Hf = ml 13.00 ml (esclusi i volumi tecnici) - Numero dei piani fuori terra Nf = 2 - Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2 - Distacco tra edifici Df = 10.00 ml - Distanza dalle strade Ds = 5.00 ml - Distanza dai confini > Hf min° Dc = 5.00 ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B) Il tutto come meglio riportato nell'Art. 52 delle N.T.A.

- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC  
Area urbana censita al Foglio 14 Particella 612 del catasto fabbricati del Comune di Corropoli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 612, Categoria F1  
Destinazione urbanistica: Zona "D: Insedimenti produttivi", sottozona "D4: Industriale-Artigianale di recente formazione", con i seguenti parametri urbanistici: - Superficie minima lotto Sf = 500 mq f - Rapporto di copertura Rc = 0.50 mq/mq f - Altezza massima delle fronti Hf = 13.00 ml (esclusi i volumi tecnici) f - Altezza massima delle fronti [limitazione HF] Hf = 10.50 ml f - Numero dei piani fuori terra Nf = 2 f - Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 1 f - Distacco tra edifici Df = 10.00 ml f - Distanza dalle strade Ds = 5.00 ml f - Distanza dai confini > Hf min° Dc = 5.00 ml (aumentati a ml 15 dai confini urbanistici di zone B) Il tutto come meglio riportato nell'Art. 51 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10001/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso industriale			
<b>Ubicazione:</b>	Corropoli (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	PROPRIETA'	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 560, Sub. 7, Categoria D7	<b>Superficie</b>	1800,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile sia nella parte edile che impianti. Tuttavia vi sono particolarità da evidenziare note come: - Sporadici episodi di presenza crepe nella muratura di tamponamento. - Distacco parziale di rasatura interna su pareti perimetrali (causato da mancanza di rete sulle giunzioni e scorretto utilizzo a spessore di rasatura nelle giunzioni) - all'interno ed esterno del complesso industriale sono state rilevate infiltrazioni d'acqua tra il piano terra e il secondo piano ed infine, lungo il vano scala.		
<b>Descrizione:</b>	FG.14 PART. 560 SUB. 7 L'immobile principale, situato nella zona di Santa Scolastica nel Comune di Corropoli, è destinato alla fabbricazione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di manufatti di maglieria ed abbigliamento per bambini e neonati ed è composto da una porzione di capannone industriale di tre piani, un locale di deposito e magazzino e un'area di pertinenza degli immobili destinata a parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra **** Omissis **** (concedente) e **** Omissis **** (affittuaria)</p> <p>Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"</p> <p>Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."</p> <p>E' presente un contratto di comodato d'uso a sua volta tra **** Omissis **** **** Omissis **** per il secondo piano dell'immobile censito al C.F. del Comune di Corropoli (TE) Foglio 14 Part.560 Sub.7.</p> <p>Tale contratto di comodato d'uso risulta essere in contrasto con l'Art.11 del contratto principale di affitto del ramo di azienda.</p>		

Bene N° 2 - Tettoia			
<b>Ubicazione:</b>	Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	PROPRIETA'	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 639, Sub. 3, Categoria C7	<b>Superficie</b>	29,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile e nella parte edile. Non vi sono particolarità da evidenziare.		

<b>Descrizione:</b>	FG.14 PART. 639 SUB. 3 Parcheggio coperto da tettoia in legno
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra **** Omissis **** (concedente) e **** Omissis **** (affittuaria)</p> <p>Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"</p> <p>Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."</p>

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corropoli (TE) - VIA E. FLAIANO n. 57, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	PROPRIETA'	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 639, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	280,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta uno stato conservativo ordinario nella sua naturale vetustà dell'immobile sia nella parte edile che impianti. Tuttavia vi sono particolarità da evidenziare note come: all'interno del magazzino sono state rilevate infiltrazioni d'acqua sia dalle pareti che dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	FG.14 PART.639 SUB.2 Magazzino		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra **** Omissis **** (concedente) e **** Omissis **** (affittuaria)</p> <p>Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"</p> <p>Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."</p>		

<b>Bene N° 4 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corropoli (TE) - VIA GABBIANO n. SNC		
<b>Diritto reale:</b>	PROPRIETA'	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 612, Categoria F1	<b>Superficie</b>	6,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Area urbana censita al Foglio 14 Particella 612 del catasto fabbricati del Comune di Corropoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>E' presente un contratto di affitto per ramo di azienda registrato il 16/09/2015 al n.4930 tra **** Omissis **** (concedente) e **** Omissis **** (affittuaria)</p> <p>Come da contratto "L'affitto avrà durata di tre anni a far data dall'8 Settembre 2015 eventualmente rinnovabile per ulteriori tre anni in caso non pervengano comunicazioni in senso contrario da parte del concedente ovvero da parte degli Organi della eventuale procedura concorsuale"</p> <p>Come da contratto "in caso di recesso da parte degli organi della procedura, l'affittuaria si impegna a restituire l'azienda entro e non oltre i 120 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di recesso, ovvero nel termine di legge se inferiore."</p>



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CORROPOLI (TE) - TRAVERSA DI VIA ENNIO FLAIANO N. SNC**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/01/2016  
Reg. gen. 297 - Reg. part. 19  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.619,32  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 2809/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Firenze il 03/05/2016  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 880  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.262,22  
Rogante: Tribunale  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 2077/2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Roma il 09/09/2016  
Reg. gen. 11830 - Reg. part. 1750  
Importo: € 674.350,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 337.175,01  
Data: 08/09/2016  
N° repertorio: 656/10816

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/03/2016  
Reg. gen. 4099 - Reg. part. 2828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/01/2016  
Reg. gen. 297 - Reg. part. 19  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.619,32  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 2809/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Firenze il 03/05/2016  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 880  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.262,22  
Rogante: Tribunale  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 2077/2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Roma il 09/09/2016  
Reg. gen. 11830 - Reg. part. 1750  
Importo: € 674.350,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 337.175,01  
Data: 08/09/2016  
N° repertorio: 656/10816

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/03/2016  
Reg. gen. 4099 - Reg. part. 2828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/01/2016  
Reg. gen. 297 - Reg. part. 19  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.619,32  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 2809/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Firenze il 03/05/2016  
Reg. gen. 5897 - Reg. part. 880  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.262,22  
Rogante: Tribunale  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 2077/2016
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Roma il 09/09/2016  
Reg. gen. 11830 - Reg. part. 1750  
Importo: € 674.350,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 337.175,01  
Data: 08/09/2016  
N° repertorio: 656/10816

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/03/2016  
Reg. gen. 4099 - Reg. part. 2828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura