

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Valentino Di Pietro, nella procedura di Liquidazione controllata n. 13/2025 R.G. (n. 125-1/2024 R.G.P.U.) – **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	5
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13	6
Lotto 1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	21
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	25
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	25

Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	25
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	25
Lotto 2	25
Titolarità.....	26
Confini	26
Consistenza	26
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Schema riassuntivo.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13.....	41
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	41
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13.....	43

In data 07.07.2025, il sottoscritto Arch. Valentino Di Pietro, con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.valentinodipietro@gmail.com, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328 0979323, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c..

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - via Provinciale Faiete n. 13
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - via Provinciale Faiete n. 13
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - via Provinciale Faiete n. 13
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su opificio localizzato nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 478, ed ha una superficie coperta di circa 750 metri quadrati mentre l'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di 1.035 mq tra coperto e scoperto.

Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte nel capitolo "servitù" della presente relazione di stima.

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 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 479, ed ha una superficie catastale di 665 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti ed è adiacente al bene 3 del presente lotto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte nel capitolo "servitù" della presente relazione di stima.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 477, ed ha una superficie catastale di 160 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti ed è adiacente ai beni 1 e 2 del presente lotto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte nel capitolo "servitù" della presente relazione di stima.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.13

Diritti pari ad 1/3 della nuda proprietà su compendio immobiliare costituito da appartamento e locali accessori, ubicato nel comune di Castellalto alla frazione Castelnuovo Vomano in via Salvo D'Acquisto n.13. Il bene è censito catastalmente al foglio 29 particella 354 subalterno 1 di detto comune. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione esclusivamente residenziale. L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo ed è costituito da una zona giorno con soggiorno, cucina, pranzo ed un disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere ed un bagno. La zona giorno è dotata di balcone perimetrale, mentre la zona notte è dotata di due balconi separati, accessibili dalle camere matrimoniali. Sono annessi, al piano seminterrato, un locale di sgombero con cantina e wc, accessibile dal vano scala condominiale ed un garage esterno, indipendente dal corpo di fabbrica principale. La zona è ampiamente urbanizzata e posta in prossimità della strada statale 150 che collega il capoluogo Teramo alla costa. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze ed i principali servizi sono localizzati nel nucleo di Castelnuovo Vomano.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - via Provinciale Faiete n. 13
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - via Provinciale Faiete n. 13
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - via Provinciale Faiete n. 13

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'immobile appartiene ai seguenti titolari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

N.B.: l'immobile è in titolarità al sig. **** Omissis **** in regime di bene personale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'immobile appartiene ai seguenti titolari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

N.B.: l'immobile è in titolarità al sig. **** Omissis **** in regime di bene personale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'immobile appartiene ai seguenti titolari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

N.B.: l'immobile è in titolarità per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà al sig. **** Omissis **** in regime di bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'immobile confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	745,00 mq	770,00 mq	1	770,00 mq	4,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				770,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Si precisa che il proporzionale valore delle aree esterne esclusive, individuate in planimetria catastale, è stato considerato nell'attribuzione del valore unitario €/mq. del compendio immobiliare stimato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	665,00 mq	665,00 mq	1	665,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				665,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				665,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	160,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	160,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	478			D1				3836 €	T	

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	478				Ente Urbano		00 10 35 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo presso il bene (tenutosi in data 10 settembre 2025) e la planimetria catastale presente in atti. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- realizzazione di un soppalco interno avente struttura metallica amovibile ed una superficie complessiva di circa 240 metri quadrati.
- realizzazione di un vano (ad uso ufficio) al di sopra del blocco servizi (piano ammezzato) avente una superficie di circa 20 metri quadrati.
- realizzazione di partizioni interne al piano terra.
- lievi modifiche alla posizione e dimensione della aperture prospettiche.

L'intera superficie coperta risulta allo stato (non ispezionabile) a causa della presenza di un controsoffitto realizzato con struttura metallica leggera, pertanto non è stato possibile verificare la correttezza delle misure altimetriche riportate nella planimetria catastale.

Si precisa che i beni oggetto della presente stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si

possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con diritti ed obblighi come per legge.

Si precisa che la particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.

L'area della particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	479			F1		665,00 mq			T	

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	478				Ente Urbano		00 06 65 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo presso il bene (tenutosi in data 10 settembre 2025) e la planimetria catastale presente in atti.

Si precisa che i beni oggetto della presente stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con diritti ed obblighi come per legge.

Si precisa che la particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.

L'area della particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	477			F1		160,00 mq			T	

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	477				Ente Urbano		00 01 60 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo presso il bene (tenutosi in data 10 settembre 2025) e la planimetria catastale presente in atti.

Si precisa che i beni oggetto della presente stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con diritti ed obblighi come per legge.

La particella 477 del foglio 2 deriva dalla particella 306 subalterni 4, 9, 10 e 11.

L'area della particella 477 del foglio 2 deriva dalla particella 306, ex particella 115.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

In sede di sopralluogo il proprietario dell'opificio comunicava allo scrivente (come da verbale di sopralluogo allegato) che il manto di copertura è costituito da lastre di fibrocemento amianto. Data la presenza delle controsoffittature interne e la mancanza di un accesso diretto in copertura, ne dall'interno, ne dall'esterno dell'opificio, non è stato possibile, in sede di sopralluogo, accertare le condizioni di integrità di tale manto di copertura, e l'eventuale presenza di disgregazioni, rotture, fessurazioni, distacchi. Pertanto, ove le condizioni conservative, in base alle normative vigenti in materia, risultassero tali da rendere necessari interventi, finanche la rimozione e sostituzione dell'intero manto di copertura, le opere edili necessarie, le pratiche edilizie e i relativi costi resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario. Tale aspetto, ha una ricaduta significativa sulla valutazione del bene oggetto di vendita. L'aggiudicatario viene edotto di tale circostanza e pertanto solleva fin d'ora gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità e rinuncia sin d'ora a qualsiasi rivalsa al riguardo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una tettoia a struttura metallica, ancorata alla parete del fabbricato individuato catastalmente al foglio 2 particella 500 (direttamente confinante con l'area urbana in oggetto). Tale tettoia è aggettante in gran parte sull'area urbana staggiata (vedasi documentazione fotografica allegata).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'opificio si presenta in buono stato conservativo ed attualmente risulta essere occupato ed utilizzato. Si precisa che in sede di sopralluogo sono state rinvenute alcune infiltrazioni di acqua piovana localizzate in prossimità dei punti d'imposta della copertura, tuttavia a causa della presenza del controsoffitto non è stato possibile accertare l'entità degli ammaloramenti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'area si presenta priva di manufatti e interamente asfaltata. La superficie asfaltata è in mediocre stato conservativo.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'area si presenta priva di manufatti e interamente asfaltata. La superficie asfaltata è in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto, non sono state rinvenute parti comuni, tuttavia si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato nell'atto di provenienza del bene e negli elaborati catastali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto, non sono state rinvenute parti comuni, tuttavia si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato nell'atto di provenienza del bene e negli elaborati catastali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto, non sono state rinvenute parti comuni, tuttavia si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile individuato nell'atto di provenienza del bene e negli elaborati catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Si precisa che da quanto risulta nell'atto di provenienza, compravendita del 03.06.2009 rep.38088/14156, trascritta il 04.06.2009 al n.5763 di registro particolare e n.9243 di registro particolare, il bene è stato trasferito con i proporzionali diritti sull'area esterna scoperta individuata con la particella 306 subalterno 20, bene comune non censibile a tutti i subalterni (oggi subalterno 33).

In particolare si riporta quanto testualmente rilevato sull'atto di provenienza del bene in oggetto:

""omissis...il sig. **** Omissis ****, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad adibire l'area individuata al foglio 2, particella 477 a passaggio...omissis"

"omissis...la società **** Omissis ****, si obbliga a chiudere la porta dell'immobile di sua proprietà, individuato con la particella 306 sub 8 che attualmente consente l'accesso sull'area urbana individuata al foglio 2 particella 477...omissis"

"omissis...la società **** Omissis ****, come sopra rappresentata, costituisce, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 20 del foglio 2 e a favore delle particelle 306 sub 21, 480, 477, 478 e 479 del foglio 2, delle ditte **** Omissis ****, relativamente alle particelle 306 sub 21, 480 e 477, quest'ultima per la metà, e **** Omissis ****, relativamente alle particelle 478, 479 e 477, quest'ultima per la metà, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque) circa, per accedere alla proprietà...omissis".

"omissis...la parte venditrice si riserva il diritto di modificare l'accesso del tracciato della servitù di cui sopra insistente sulla particella 306 sub 20, garantendone comunque il passaggio in modo agevole di qualunque mezzo, anche pesante. Si precisa altresì che la servitù di passaggio dovrà comunque esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.5 (cinque) circa...omissis".

"omissis...la società **** Omissis ****, costituisce, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 8, di sua proprietà e a favore della 477 del foglio 2 di titolarità delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari uno circa e della lunghezza di ml.10 (dieci) circa...omissis".

"omissis...inoltre la società **** Omissis ****, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non effettuare, sul lembo di superficie adiacente l'immobile identificato con la particella 306 sub 8 del foglio 2 di sua proprietà e confinante, limitatamente per metri lineari 10 (dieci) e larga metri lineari 1 (uno), con la particella 477 del foglio 2, di proprietà delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, opere murarie o di recinzione di qualsiasi genere e forma. La società **** Omissis ****, utilizzerà detto lembo di superficie solo ed esclusivamente per effettuarvi lavori di manutenzione...omissis"

Si precisa che il richiamato sub 20 della particella 306 corrisponde all'attuale sub 33 della particella 306 (bene comune non censibile).

Usi civici non rilevati poiché trattasi di un immobile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata a destinazione produttiva.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Si precisa che da quanto risulta nell'atto di provenienza, compravendita del 03.06.2009 rep.38088/14156, trascritta il 04.06.2009 al n.5763 di registro particolare e n.9243 di registro particolare, il bene è stato trasferito con i proporzionali diritti sull'area esterna scoperta individuata con la particella 306 subalterno 20, bene comune non censibile a tutti i subalterni (oggi subalterno 33).

In particolare si riporta quanto testualmente rilevato sull'atto di provenienza del bene in oggetto:

""omissis...il sig. **** Omissis ****, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad adibire l'area individuata al foglio 2, particella 477 a passaggio...omissis"

"omissis...la società **** Omissis ****, si obbliga a chiudere la porta dell'immobile di sua proprietà, individuato con la particella 306 sub 8 che attualmente consente l'accesso sull'area urbana individuata al foglio 2 particella 477...omissis"

"omissis...la società **** Omissis ****, come sopra rappresentata, costituisce, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 20 del foglio 2 e a favore delle particelle 306 sub 21, 480, 477, 478 e 479 del foglio 2, delle ditte **** Omissis ****, relativamente alle particelle 306 sub 21, 480 e 477, quest'ultima per la metà, e **** Omissis ****, relativamente alle particelle 478, 479 e 477, quest'ultima per la metà, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque) circa, per accedere alla proprietà...omissis".

"omissis...la parte venditrice si riserva il diritto di modificare l'accesso del tracciato della servitù di cui sopra insistente sulla particella 306 sub 20, garantendone comunque il passaggio in modo agevole di qualunque

mezzo, anche pesante. Si precisa altresì che la servitù di passaggio dovrà comunque esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.5 (cinque) circa...omissis".

"omissis...la società **** Omissis ****, costituisce, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 8, di sua proprietà e a favore della 477 del foglio 2 di titolarità delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari uno circa e della lunghezza di ml.10 (dieci) circa...omissis".

"omissis...inoltre la società **** Omissis ****, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non effettuare, sul lembo di superficie adiacente l'immobile identificato con la particella 306 sub 8 del foglio 2 di sua proprietà e confinante, limitatamente per metri lineari 10 (dieci) e larga metri lineari 1 (uno), con la particella 477 del foglio 2, di proprietà delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, opere murarie o di recinzione di qualsiasi genere e forma. La società **** Omissis ****, utilizzerà detto lembo di superficie solo ed esclusivamente per effettuarvi lavori di manutenzione...omissis"

Si precisa che il richiamato sub 20 della particella 306 corrisponde all'attuale sub 33 della particella 306 (bene comune non censibile).

Usi civici non rilevati poiché trattasi di un immobile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata a destinazione produttiva.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Si precisa che da quanto risulta nell'atto di provenienza, compravendita del 03.06.2009 rep.38088/14156, trascritta il 04.06.2009 al n.5763 di registro particolare e n.9243 di registro particolare, il bene è stato trasferito con i proporzionali diritti sull'area esterna scoperta individuata con la particella 306 subalterno 20, bene comune non censibile a tutti i subalterni (oggi subalterno 33).

In particolare si riporta quanto testualmente rilevato sull'atto di provenienza del bene in oggetto:

""omissis...il sig. **** Omissis ****, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad adibire l'area individuata al foglio 2, particella 477 a passaggio...omissis"

"omissis...la società **** Omissis ****, si obbliga a chiudere la porta dell'immobile di sua proprietà, individuato con la particella 306 sub 8 che attualmente consente l'accesso sull'area urbana individuata al foglio 2 particella 477...omissis"

"omissis...la società **** Omissis ****, come sopra rappresentata, costituisce, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 20 del foglio 2 e a favore delle particelle 306 sub 21, 480, 477, 478 e 479 del foglio 2, delle ditte **** Omissis ****, relativamente alle particelle 306 sub 21, 480 e 477, quest'ultima per la metà, e **** Omissis ****, relativamente alle particelle 478, 479 e 477, quest'ultima per la metà, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5 (cinque) circa, per accedere alla proprietà...omissis".

"omissis...la parte venditrice si riserva il diritto di modificare l'accesso del tracciato della servitù di cui sopra insistente sulla particella 306 sub 20, garantendone comunque il passaggio in modo agevole di qualunque mezzo, anche pesante. Si precisa altresì che la servitù di passaggio dovrà comunque esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.5 (cinque) circa...omissis".

"omissis...la società **** Omissis ****, costituisce, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico della particella 306 sub 8, di sua proprietà e a favore della 477 del foglio 2 di titolarità delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, una servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari uno circa e della lunghezza di ml.10 (dieci) circa...omissis".

"omissis...inoltre la società **** Omissis ****, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non effettuare, sul lembo di superficie adiacente l'immobile identificato con la particella 306 sub 8 del foglio 2 di sua proprietà e confinante, limitatamente per metri lineari 10 (dieci) e larga metri lineari 1 (uno), con la particella 477 del foglio 2, di proprietà delle ditte **** Omissis **** e **** Omissis ****, opere murarie o di recinzione di qualsiasi genere e forma. La società **** Omissis ****, utilizzerà detto lembo di superficie solo ed esclusivamente per effettuarvi lavori di manutenzione...omissis"

Si precisa che il richiamato sub 20 della particella 306 corrisponde all'attuale sub 33 della particella 306 (bene comune non censibile).

Usi civici non rilevati poiché trattasi di un immobile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata a destinazione produttiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono. La zona è sufficientemente urbanizzata. Collegamenti stradali: buoni. Attraverso la strada provinciale è facilmente raggiungibile a breve distanza la principale arteria (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati nel centro di Castelnuovo Vomano (frazione di Castellalto). Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il fabbricato presenta accesso diretto, pedonale, e carrabile dalla strada provinciale. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni dell'immobile. Grado di finitura: sufficiente. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona. Panoramicità: non rilevante.

L'opificio è inserito all'interno di un complesso a destinazione produttiva avente maggiori dimensioni. Esso è stato realizzato con pilastri in cemento armato e copertura a doppia pendenza con struttura portante costituita da capriata metallica composta da elementi triangolari in acciaio (aste) collegati tra loro.

L'immobile è costituito, al piano terra, da un unico ambiente a destinazione produttiva all'interno del quale è presente un piccolo corpo di fabbrica a struttura prefabbricata nel quale sono individuati spogliatoio e servizi igienici. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un soppalco realizzato con struttura metallica prefabbricata, chiuso perimetralmente con pannelli leggeri aventi struttura lignea laminata, accessibile attraverso due corpi scala, anch'essi a struttura metallica. Detta struttura, di circa 250 metri quadrati, è stata realizzata senza il rilascio di titoli edilizi. La presenza del soppalco, prevalentemente utilizzato come deposito nella parte sovrastante e come laboratori nella parte sottostante, vincola in maniera significativa la distribuzione interna dell'intero opificio. Ne consegue anche una riduzione delle altezze interpiano e un limitato spazio di manovra nelle restanti parti dell'opificio non interessate dalla presenza di tale struttura.

Si segnala inoltre la presenza di un vano ad uso ufficio ricavato al di sopra del solaio di copertura del blocco servizi, anch'esso realizzato senza rilascio di titoli edilizi.

Le chiusure verticali sono state realizzate in blocchi di cemento, intervallate da porte e finestre in metallo oltre a due aperture di maggiori dimensioni sul fronte principale che consentono l'accesso all'immobile con mezzi carrabili.

L'edificio internamente è totalmente controsoffittato con struttura metallica e pannelli modulari leggeri.

Le reti impiantistiche sono state realizzate parzialmente fuori traccia e per la restante parte alloggiate nelle intercapedini generate dalla presenza del controsoffitto.

La pavimentazione è in massetto cementizio con trattamento superficiale al quarzo.

Il blocco servizi presenta pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico di vario formato e sanitari in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato e in metallo. L'area esterna esclusiva è asfaltata.

Per le reti impiantistiche, è stato possibile accertarne la funzionalità in sede di sopralluogo tuttavia non sono state rinvenute certificazioni e dichiarazioni di conformità pertanto non è possibile indicare eventuali costi di adeguamento alla normativa vigente in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono. La zona è sufficientemente urbanizzata. Collegamenti stradali: buoni. Attraverso la strada provinciale è facilmente

raggiungibile a breve distanza la principale arteria (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati nel centro di Castelnuovo Vomano (frazione di Castellalto). Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. L'area presenta accesso diretto, pedonale, e carrabile dalla strada provinciale. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni dell'immobile. Stato di manutenzione: sufficiente. Salubrità: buona. Panoramicità: non rilevante.

L'area urbana non è edificata, risulta priva di recinzione ed è interamente asfaltata (in mediocre stato conservativo).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una tettoia a struttura metallica, ancorata alla parete del fabbricato individuato catastalmente al foglio 2 particella 500 (direttamente confinante con l'area urbana in oggetto). Tale tettoia è aggettante per buona parte sull'area urbana staggiata (vedasi documentazione fotografica allegata).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono. La zona è sufficientemente urbanizzata. Collegamenti stradali: buoni. Attraverso la strada provinciale è facilmente raggiungibile a breve distanza la principale arteria (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati nel centro di Castelnuovo Vomano (frazione di Castellalto). Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. L'area presenta accesso diretto, pedonale, e carrabile dalla strada provinciale. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni dell'immobile. Stato di manutenzione: sufficiente. Salubrità: buona. Panoramicità: non rilevante.

L'area urbana non è edificata ed è interamente asfaltata (in sufficiente stato conservativo).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'opificio risulta occupato dalla società **** Omissis **** in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019 e registrato il 19/12/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo al n. 3978 serie 3T, della durata di anni dodici con decorrenza 01/12/2019 e sino al 30/11/2031. Il canone di locazione convenuto dalle parti ammonta a euro 6.000,00 (seimila/00) annui da corrispondersi a mezzo quattro rate trimestrali scadenti il 28/2, 31/5, 31/8 e 30/11 di ciascun anno.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'area urbana è attualmente utilizzata dal proprietario e non risulta essere oggetto di contratti di locazione.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

L'area urbana è attualmente utilizzata dal proprietario e dal comproprietario (estraneo alla presente procedura) e non risulta essere oggetto di contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1999 al 04/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	08/10/1999	7845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	27/10/1999	13638	8576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2009 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	03/06/2009	38088/14156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/06/2009	9243	5763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.
L'area della particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1999 al 04/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	08/10/1999	7845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	27/10/1999	13638	8576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2009 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	03/06/2009	38088/14156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/06/2009	9243	5763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data di trascrizione della sentenza di ammissione alla apertura della procedura di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.

L'area della particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1999 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

04/06/2009		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Notaio Teresa De Rosa				08/10/1999		7845			
		Trascrizione									
		Presso				Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		Teramo				27/10/1999		13638		8576	
		Registrazione									
		Presso				Data		Reg. N°		Vol. N°	
Dal 04/06/2009 al 04/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita									
		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Notaio Teresa De Rosa				03/06/2009		38086/14154			
		Trascrizione									
		Presso				Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		Teramo				04/06/2009		9241		5762	
		Registrazione									
		Presso				Data		Reg. N°		Vol. N°	
Dal 04/06/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita									
		Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Notaio Teresa De Rosa				03/06/2009		38088/14156			
		Trascrizione									
		Presso				Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		Teramo				04/06/2009		9243		5763	
		Registrazione									
		Presso				Data		Reg. N°		Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio alla data di trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata per i diritti in capo a **** Omissis ****.

Si precisa che la particella 477 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.
L'area della particella 477 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 04/06/2009
Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2018
Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525
Quota: 1/1
Importo: € 505.971,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2023
Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562
Quota: 1/1
Importo: € 369.505,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 18/03/2025
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

Si precisa che la particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.
L'area della particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 04/06/2009
Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2018
Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525
Quota: 1/1
Importo: € 505.971,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2023
Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562
Quota: 1/1
Importo: € 369.505,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 18/03/2025
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

Si precisa che la particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 sub 4, 9, 10 e 11.
L'area della particella 478 del foglio 2 deriva dalla particella 306 ex particella 115.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 04/06/2009

Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2121

Quota: 1/2

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 28/03/2018

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525

Quota: 1/2

Importo: € 505.971,56

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 09/10/2023

Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562

Quota: 1/2

Importo: € 369.505,18

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Teramo il 18/03/2025

Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

La particella 477 del foglio 2 deriva dalla particella 306 subalterni 4, 9, 10 e 11.

L'area della particella 477 del foglio 2 deriva dalla particella 306, ex particella 115.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione.

La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie

fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio è emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione.

La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio è emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione.

La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato. Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

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.

In data 21/07/2025 è stata acquisita dal protocollo generale del comune di Cellino Attanasio l'istanza di accesso agli atti finalizzata ad ottenere tutta la documentazione tecnico/comunale riguardante il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico estimativa. Lo scrivente al fine di agevolare le ricerche comunicava gli estremi degli atti concessori rinvenuti nell'atto di provenienza del bene di che trattasi, come di seguito elencati:

- Licenza edilizia n. 27/bis del 13 luglio 1976
- Concessione edilizia n.17 del 2 giugno 1982
- Concessione edilizia n.10 del 8 aprile 1991
- Permesso di costruire in sanatoria n.1 del 7 gennaio 2009 prot. 75
- Abitabilità/agibilità del 17 dicembre 1980 prot n. 3912
- Agibilità del 01 ottobre 1990 prot. 3076

- Agibilità del 23 marzo 2009 prot. 1568

Il competente ufficio tecnico del Comune di Cellino Attanasio riscontrava la richiesta in data 08/09/2025 comunicando allo scrivente che: "omissis ... in merito alla richiesta di accesso agli atti pervenuta in data 21.07.2025 e registrata al prot. 6000, si comunica che agli atti dell'Ente sono presenti le pratiche edilizie che si inviano con la presente" trasmettendo le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia 10/91 del 08 aprile 1991 e relativa autorizzazione di agibilità prot. 4773 del 12.11.1994.
- Permesso di costruire prot. 5810 del 20 novembre 2009.
- Permesso di costruire 1/2009 del 07 gennaio 2009 e relativo certificato di agibilità prot.1568 del 23.03.2009.
- Permesso di costruire 2/2007 del 25 gennaio 2007
- Permesso di costruire 12/2006 del 5 luglio 2006
- Autorizzazione variante opere in corso (all'atto unico n.7 del 07 aprile 2004) del 16 dicembre 2005
- Autorizzazione variante in corso d'opera n.2 (al permesso di costruire n.2 del 25.01.2007) del 07.07.2010
- Permesso di costruire n.21 del 18 novembre 2009
- Autorizzazione di agibilità n.2/2013 del 05 febbraio 2013.
- Autorizzazione di agibilità n.3/2013 del 12 febbraio 2013.
- Autorizzazione di agibilità 587/2013 del 06 febbraio 2013

Da una disamina delle pratiche edilizie trasmesse si deduce che alcune di esse attengono autorizzazioni concesse per la trasformazione di porzioni del compresso immobiliare di maggiore consistenza cui il bene staggito è parte, quindi estranee alla porzione di opificio di che trattasi.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati al Permesso di costruire 1/2009 del 07 gennaio 2009 (attinente il fabbricato in esame) sono emerse le seguenti difformità:

- realizzazione di un soppalco avente struttura metallica amovibile ed una superficie complessiva di circa 240 metri quadrati.
- realizzazione di un vano (ad uso ufficio) al di sopra del blocco servizi avente una superficie di circa 20 metri quadrati.
- realizzazione di partizione interne al piano terra.
- lievi modifiche alla posizione e dimensione delle aperture prospettiche.

L'intera superficie coperta risulta allo stato (non ispezionabile) a causa della presenza di un controsoffitto realizzato con struttura metallica leggera, pertanto non è stato possibile verificare la correttezza delle misure altimetriche riportate nei grafici di sezione allegati al provvedimento concessorio.

Si precisa che seguito del rilascio del Permesso di costruire 1/2009 del 07 gennaio 2009 è stato rilasciato relativo certificato di agibilità prot.1568 del 23 marzo 2009.

La richiesta di regolarizzazione per le difformità riscontrate, secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel Comune di Cellino Attanasio e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, potrà essere inoltrata, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione di eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli.

N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

L'opificio risulta dotato di A.P.E., Attestato di prestazione energetica avente codice identificativo 6701500000171965 valido fino al 21.11.2029 dal quale si evince che la classe energetica del fabbricato è "G".

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.

N.B.: In sede di sopralluogo il proprietario dell'opificio comunicava allo scrivente (come da verbale di sopralluogo allegato) che il manto di copertura è costituito da lastre di fibrocemento amianto. Data la presenza delle controsoffittature interne e la mancanza di un accesso diretto in copertura, né dall'interno, né dall'esterno dell'opificio, non è stato possibile in sede di sopralluogo accertare le condizioni di integrità di tale manto di copertura, e l'eventuale presenza di disgregazioni, rotture, fessurazioni, distacchi. Pertanto, ove le condizioni conservative, in base alle normative vigenti in materia, risultassero tali da rendere necessari interventi, finanche la rimozione e sostituzione dell'intero manto di copertura, le opere edili necessarie, le pratiche edilizie e i relativi costi resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario. Tale aspetto, ha una ricaduta significativa sulla valutazione del bene oggetto di vendita. L'aggiudicatario viene edotto di tale circostanza e pertanto solleva fin d'ora gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità e rinuncia sin d'ora a qualsiasi rivalsa al riguardo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'area urbana non è edificata, risulta priva di recinzione ed è interamente asfaltata (in mediocre stato conservativo). In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una tettoia a struttura metallica, ancorata alla parete del fabbricato individuato catastalmente al foglio 2 particella 500 (direttamente confinante con l'area urbana in oggetto). Tale tettoia è aggettante in gran parte sull'area urbana staggita (vedasi documentazione fotografica allegata).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'area urbana non è edificata, ed è interamente asfaltata (in sufficiente stato conservativo).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non vi sono vincoli o oneri maturati da segnalare.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non vi sono vincoli o oneri maturati da segnalare.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Il compendio immobiliare non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non vi sono vincoli o oneri maturati da segnalare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13**

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a :

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e mediante distacchi con proprietà **** Omissis ****, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	132,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,85 m	1
Balconi	37,00 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	0,00 m	1
Terrazza	36,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	0,00 m	1
Locali di sgombero	52,00 mq	62,00 mq	0,30	18,60 mq	2,40 m	1s
Garage	28,00 mq	33,00 mq	0,30	9,90 mq	2,20 m	1s
Totale superficie convenzionale:				194,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,50 mq		

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Si precisa che il proporzionale valore dei beni comuni non censibili, è stato considerato nell'attribuzione del valore unitario €/mq. del compendio immobiliare stimato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	354	1		A2	2	9 vani	184 mq	557,77 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	354				Ente Urbano		00 05 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo presso il bene (tenutosi in data 10 settembre 2025) e la planimetria catastale presente in atti. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- lievi modifiche alle tramezzature interne e alla posizione di finestre e porte finestre nell'appartamento;
- lievi modifiche alle tramezzature interne e alla posizione di finestre e porte finestre nei locali di sgombero;

N.B. nella planimetria catastale al piano seminterrato sono riportati due locali (centrale termica e autoclave) che di fatto sono condominiali. Si precisa che i beni oggetto della presente stima verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con diritti ed obblighi come per legge. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (beni comuni non censibili) come individuati agli atti catastali e negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, le finiture dell'appartamento sono quelle dell'epoca di realizzazione, ad eccezione degli infissi sostituiti di recente. Lo stato conservativo dei locali sgombero è mediocre, è stata rilevata la presenza di umidità diffusa alle pareti.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Usi civici non rilevati poiché trattasi di un immobile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata a destinazione residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo il bene risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis **** titolare di diritti pari ad 1/1 di usufrutto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1977 al 07/03/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Zaffagnini	25/07/1977	47817/3457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/06/1977	4088	3207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1997 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Atto di donazione (accettata) e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	10/02/1997	1292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	07/03/1997	2706/2707	2201/2202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio alla data di trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di liquidazione controllata risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2018
Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525
Quota: 1/3 nuda proprietà
Importo: € 505.971,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2023
Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562
Quota: 1/3 di nuda proprietà
Importo: € 369.505,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 18/03/2025
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585
Quota: 1/3 di nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel comune di Castellalto è emerso che la particella 354 del foglio 29 ricade integralmente in zona omogenea "Insediamento di recente formazione intensivo", normata dall'articolo 13.3 delle norme tecniche di attuazione.

Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai parametri urbanistici edilizi riportati dettagliatamente nelle N.T.A. Nelle aree soggette a Piano di Recupero in località Castelnuovo Vomano, nelle more dell' approvazione del P.di R. sono ammessi gli interventi diretti con l'applicazione della normativa, come prevista per dette aree. Nei lotti residenziali confinanti con strade o aree pubbliche o di uso pubblico esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è consentito utilizzare ai fini edificabili l'intera superficie catastale del lotto di intervento a condizione che, prima del rilascio del P.di C., vengano cedute gratuitamente e con tutti gli oneri a carico del richiedente le aree necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Castellalto, l'edificio condominiale di maggior consistenza, cui il compendio immobiliare è parte, è stato costruito nell'anno 1975 in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia del 1975 per la realizzazione del fabbricato condominiale;
- Pratica Edilizia del 12.11.1975 per la costruzione di un recinto intorno all'area di proprietà;
- Licenza Edilizia n. 35 del 28.07.1980, (relativa al sub 3), per l'ampliamento di una stanza al piano mansarda;
- Pratica Edilizia n. 96 del 23.09.1982 a nome di **** Omissis ****, a quel tempo proprietario dell'immobile oggetto di stima, per la realizzazione di un garage e di un differente accesso alla pertinenza del sub 1;
- D.I.A. n. prot. 7317 del 27/08/1998 a nome di **** Omissis ****, per demolizione di parte della recinzione esistente e rifacimento di nuovo accesso carrabile;
- C.I.L. prot. n. 10591/1336 SUE del 18/09/2015 (relativa al sub 2), per Manutenzione ordinaria di impermeabilizzazione della soletta di copertura piana.
- C.I.L. prot. n. 16988 p.e. 80/2019 del 20/12/2019 a nome di **** Omissis ****, (usufruttuaria del sub 1), per sostituzione infissi
- S.C.I.A. n.58/2022 del 06.06.2022 prot. 8772 sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380.2001 (parti condominiali e parti private dei subalterni costituenti l'intero edificio).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non rinvenuto 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.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare in data 10 settembre 2025 è emersa conformità tra lo stato di fatto rilevato e i grafici allegati alla S.C.I.A. n.58/2022 del 06.06.2022 prot. 8772.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. Secondo quanto accertato in sede di sopralluogo, per il fabbricato di maggiore consistenza, non è stato nominato un amministratore di condominio pertanto non è stato possibile stabilire se vi sono oneri condominiali pregressi rimasti insoluti. N.B. resta comunque a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su opificio localizzato nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.S.81 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 478, ed ha una superfice coperta di circa 750 metri quadrati mentre l'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di 1.035 mq tra coperto e scoperto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 192.500,00
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.S.81 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 479, ed ha una superfice catastale di 665 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.950,00
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13
Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.S.81 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 477, ed ha una superfice catastale di 160 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 2.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	770,00 mq	250,00 €/mq	€ 192.500,00	100,00%	€ 192.500,00
Bene N° 2 - Area urbana Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	665,00 mq	30,00 €/mq	€ 19.950,00	100,00%	€ 19.950,00
Bene N° 3 - Area urbana Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13	160,00 mq	30,00 €/mq	€ 4.800,00	50,00%	€ 2.400,00
Valore di stima:					€ 214.850,00

Valore di stima: € 214.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Ripristino dello stato assentito o eventuale regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 129.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione urbanistico/edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. La peculiarità dell'immobile ed in particolare la sua attuale connotazione edilizia ed urbanistica, impone che la stima tenga conto dei seguenti ulteriori, rilevanti aspetti: geometria e caratteristiche specifiche dell'immobile progettato e realizzato nell'ottica funzionale dell'attività precedentemente in essere e con scarsa possibilità di espansione. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto:

- sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale;
- consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati;
- consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca svolta ha evidenziato una apprezzabile flessione della domanda che interessa capannoni industriali nel territorio provinciale di Teramo, soprattutto nelle zone produttive di modeste dimensioni, individuate in piccoli comuni, con immobili inseriti da tempo in pubblicità e tuttora invenduti. Nella fattispecie, il sottoscritto, anche sulla base della propria esperienza, in qualità di esperto estimatore ex art. 568 c.p.c., ha tenuto conto degli immobili industriali siti nel territorio della provincia di Teramo posti in vendita dal Tribunale nelle recenti vendite giudiziarie anche nella stessa zona industriale, o in zone limitrofe ricadenti nel bacino produttivo della vallata del Vomano, rilevando numerosi esperimenti d'asta risultati deserti con conseguenti ribassi che hanno portato a valori di vendita, notevolmente inferiori alle stime in base alle quali gli immobili erano stati posti in vendita. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura giudiziaria e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano ed alla luce della articolata situazione edilizia del bene, rilevata nel corpo dell'elaborato peritale, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 40% circa rispetto al valore commerciale al libero mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13

Diritti pari ad 1/3 della nuda proprietà su compendio immobiliare costituito da appartamento e locali accessori, ubicato nel comune di Castellalto alla frazione Castelnuovo Vomano in via Salvo D'Acquisto n.13. Il bene è censito catastalmente al foglio 29 particella 354 subalterno 1 di detto comune. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione esclusivamente residenziale. L'appartamento oggetto di stima è individuato al piano primo ed è costituito da una zona giorno con soggiorno, cucina, pranzo ed un disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere ed un bagno. La zona giorno è dotata di balcone perimetrale, mentre la zona notte è dotata di due balconi separati, accessibili dalle camere matrimoniali. Sono annessi, al piano seminterrato, un locale di sgombero con cantina e wc, accessibile dal vano scala condominiale ed un garage esterno, indipendente dal corpo di fabbrica principale. La zona è ampiamente urbanizzata e posta in prossimità della strada statale 150 che collega il capoluogo Teramano alla costa. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze ed i principali servizi sono localizzati nel nucleo di Castelnuovo Vomano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 45.378,79

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13	194,50 mq	700,00 €/mq	€ 136.150,00	33,33%	€ 45.378,79
Valore di stima:					€ 45.378,79

Valore di stima: € 45.378,79

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione dell'usufrutto	13.613,64	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 23.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione urbanistico/edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata

l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili.

Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto:

- sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale;
- consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati;
- consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nella fattispecie, il sottoscritto, anche sulla base della propria esperienza, in qualità di esperto estimatore ex art. 568 c.p.c., ha tenuto conto degli immobili posti in vendita dal Tribunale nelle recenti vendite giudiziarie anche nella stessa zona, o in zone limitrofe, rilevando numerosi esperimenti d'asta risultati deserti con conseguenti ribassi che hanno portato a valori di vendita, notevolmente inferiori alle stime in base alle quali gli immobili erano stati posti in vendita. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura giudiziaria e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano ed alla luce della articolata situazione edilizia del bene, rilevata nel corpo dell'elaborato peritale, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento rispetto al valore commerciale al libero 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.

Roseto degli Abruzzi, li 02/10/2025

Il C.T.U.
Arch. Valentino Di Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.01 - Visure catastali storiche per immobile
- ✓ All.02 - Planimetrie catastali lotto 01
- ✓ All.03 - Planimetria catastale lotto 02
- ✓ All.04 - Stralcio di mappa catastale lotto 01
- ✓ All.05 - Stralcio di mappa catastale lotto 02
- ✓ All.06 - Visure ipotecarie
- ✓ All.07 - Documentazione comunale lotto 01
- ✓ All.08 - Documentazione comunale lotto 02
- ✓ All.09 - Planimetrie lotto 01
- ✓ All.10 - Planimetrie lotto 02
- ✓ All.11 - Documentazione fotografica
- ✓ All.12 - Verbale di sopralluogo
- ✓ All.13 - Perizia privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su opificio localizzato nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 478, ed ha una superficie coperta di circa 750 metri quadrati mentre l'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di 1.035 mq tra coperto e scoperto.

Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte nel capitolo "servitù" della presente relazione di stima.

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio è emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione. La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato. Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati al Permesso di costruire 1/2009 del 07 gennaio 2009 (attinente il fabbricato in esame) sono emerse le seguenti difformità:

- realizzazione di un soppalco avente struttura metallica amovibile ed una superficie complessiva di circa 240 metri quadrati.
- realizzazione di un vano (ad uso ufficio) al di sopra del blocco servizi avente una superficie di circa 20 metri quadrati.
- realizzazione di partizione interne al piano terra.
- lievi modifiche alla posizione e dimensione delle aperture prospettiche.

L'intera superficie coperta risulta allo stato (non ispezionabile) a causa della presenza di un controsoffitto realizzato con struttura metallica leggera, pertanto non è stato possibile verificare la correttezza delle misure altimetriche riportate nei grafici di sezione allegati al provvedimento concessorio.

Si precisa che seguito del rilascio del Permesso di costruire 1/2009 del 07 gennaio 2009 è stato rilasciato relativo certificato di agibilità prot.1568 del 23 marzo 2009.

La richiesta di regolarizzazione per le difformità riscontrate, secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel Comune di Cellino Attanasio e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, potrà essere inoltrata, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione di eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli.

N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

L'opificio risulta dotato di A.P.E., Attestato di prestazione energetica avente codice identificativo 6701500000171965 valido fino al 21.11.2029 dal quale si evince che la classe energetica del fabbricato è "G".

• **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 479, ed ha una superficie catastale di 665 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti ed è adiacente al bene 3 del presente lotto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte nel capitolo "servitù" della presente relazione di stima. Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio è emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione. La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato. Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive.

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13

Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.P.23 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 477, ed ha una superficie catastale di 160 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti ed è adiacente ai beni 1 e 2 del presente lotto. Il bene ha accesso pedonale e carrabile dalla S.P. 23 attraverso una servitù di passaggio sulla particella 306 subalterno 33 del foglio 2 (estranea alla procedura), secondo le modalità dettagliatamente descritte nel capitolo "servitù" della presente relazione di stima. Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore Esecutivo attualmente vigente nel comune di Cellino Attanasio è emerso che la particella 478 del foglio 2 ricade integralmente in zona omogenea D1 (zona industriale artigianale di completamento), normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione. La zona omogenea D1 ricomprende aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industrie, laboratori artigianali, residenze di servizio, ecc.) all'interno e/o limitrofe al centro abitato. Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sono regolati dai parametri edilizi riportati nelle N.T.A. Negli interventi di ampliamento degli opifici esistenti che comportano il raddoppio della Superficie Coperta (Sc) o di nuova edificazione, i proprietari devono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, reperita ai margini del lotto e di forma non frammentata, di facile accesso ed utilizzo e in adiacenza di altre aree di uso pubblico, da destinarsi a parcheggi, verde attrezzato o ad attività collettive.

Prezzo base d'asta: € 129.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13

Diritti pari ad 1/3 della nuda proprietà su compendio immobiliare costituito da appartamento e locali accessori, ubicato nel comune di Castellalto alla frazione Castelnuovo Vomano in via Salvo D'Acquisto n.13. Il bene è censito catastalmente al foglio 29 particella 354 subalterno 1 di detto comune. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione esclusivamente residenziale. L'appartamento oggetto di stima è individuato al piano primo ed è costituito da una zona giorno con soggiorno, cucina, pranzo ed un disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere ed un bagno. La zona giorno è dotata di balcone perimetrale, mentre la zona notte è dotata di due balconi separati, accessibili dalle camere matrimoniali. Sono annessi, al piano seminterrato, un locale di sgombero con cantina e wc, accessibile dal vano scala condominiale ed un garage esterno, indipendente dal corpo di fabbrica principale. La zona è ampiamente urbanizzata e posta in prossimità della strada statale 150 che collega il capoluogo Teramano alla costa. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze ed i principali servizi sono localizzati nel nucleo di Castelnuovo Vomano.

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale attualmente vigente nel comune di Castellalto è emerso che la particella 354 del foglio 29 ricade integralmente in zona omogenea "Insediamento di recente formazione intensivo", normata dall'articolo 13.3 delle norme tecniche di attuazione. Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai parametri urbanistici edilizi riportati dettagliatamente nelle N.T.A. Nelle aree soggette a Piano di Recupero in località Castelnuovo Vomano, nelle more dell'approvazione del P.d.R. sono ammessi gli interventi diretti con l'applicazione della normativa, come prevista per dette aree. Nei lotti residenziali confinanti con strade o aree pubbliche o di uso pubblico esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è consentito utilizzare ai fini edificabili l'intera superficie catastale del lotto di intervento a condizione che, prima del rilascio del P.d.C., vengano cedute gratuitamente e con tutti gli oneri a carico del richiedente le aree necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.000,00

Bene N° 1 - Opificio			
Ubicazione:	Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Opificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 478, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 478, Qualità Ente Urbano	Superficie	770,00 mq
Stato conservativo:	L'opificio si presenta internamente in buono stato conservativo ed attualmente risulta essere occupato ed utilizzato. Si precisa che in sede di sopralluogo sono state rinvenute alcune infiltrazioni di acqua piovana localizzate in prossimità dei punti d'imposta della copertura, tuttavia a causa della presenza del controsoffitto non è stato possibile accertare l'entità degli ammaloramenti.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su opificio localizzato nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.S.81 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 478, ed ha una superficie coperta di circa 750 metri quadrati mentre l'area su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di 1.035 mq tra coperto e scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 479, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 478, Qualità Ente Urbano	Superficie	665,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta priva di manufatti e interamente asfaltata. La superficie asfaltata è in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.S.81 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 479, ed ha una superficie catastale di 665 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Cellino Attanasio (TE) - Via Provinciale Faiete n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 477, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 477, Qualità Ente Urbano	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta priva di manufatti e interamente asfaltata. La superficie asfaltata è in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà su area urbana ubicata nel comune di Cellino Attanasio (TE) in via Provinciale Faiete n.13, lungo la S.S.81 nella frazione di Faiete. Il bene è censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 2 particella 477, ed ha una superficie catastale di 160 metri quadrati. L'area non risulta occupata da manufatti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Castellalto (TE) - via Salvo D'Acquisto n.13		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 354, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 354, Qualità Ente Urbano	Superficie	194,50 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo, le finiture dell'appartamento sono quelle dell'epoca di realizzazione, d eccezione degli infissi sostituiti di recente. Lo stato conservativo dei locali sgombero è mediocre, è stata rilevata la presenza di umidità diffusa alle pareti.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/3 della nuda proprietà su compendio immobiliare costituito da appartamento e locali accessori, ubicato nel comune di Castellalto alla frazione Castelnuovo Vomano in via Salvo D'Acquisto n.13. Il bene è censito catastalmente al foglio 29 particella 354 subalterno 1 di detto comune. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione esclusivamente residenziale. L'appartamento oggetto di stima è individuato al piano primo ed è costituito da una zona giorno con soggiorno, cucina, pranzo ed un disimpegno che conduce alla zona notte con tre camere ed un bagno. La zona giorno è dotata di balcone perimetrale, mentre la zona notte è dotata di due balconi separati, accessibili dalle camere matrimoniali. Sono annessi, al piano seminterrato, un locale di sgombero con cantina e wc, accessibile dal vano scala condominiale ed un garage esterno, indipendente dal corpo di fabbrica principale. La zona è ampiamente urbanizzata e posta in prossimità della strada statale 150 che collega il capoluogo Teramano alla costa. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze ed i principali servizi sono localizzati nel nucleo di Castelnuovo Vomano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 04/06/2009
Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2018
Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525
Quota: 1/1
Importo: € 505.971,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2023
Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562
Quota: 1/1
Importo: € 369.505,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 18/03/2025
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 04/06/2009
Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2121
Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 28/03/2018

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525

Quota: 1/1

Importo: € 505.971,56

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 09/10/2023

Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562

Quota: 1/1

Importo: € 369.505,18

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Teramo il 18/03/2025

Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CELLINO ATTANASIO (TE) - VIA PROVINCIALE FAIETE N. 13

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 04/06/2009

Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2121

Quota: 1/2

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 28/03/2018

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525

Quota: 1/2

Importo: € 505.971,56

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

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2023
Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562
Quota: 1/2
Importo: € 369.505,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 18/03/2025
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa-riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/03/2018
Reg. gen. 4515 - Reg. part. 525
Quota: 1/3 nuda proprietà
Importo: € 505.971,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 09/10/2023
Reg. gen. 16303 - Reg. part. 1562
Quota: 1/3 di nuda proprietà
Importo: € 369.505,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 18/03/2025
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 3585
Quota: 1/3 di nuda proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione gravante su maggiore consistenza.