
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia immobiliare del Coadiutore Stimatore:

Geom. Armando Villanova

Via Guido Montauti n°41 (Teramo)

armando.villanova@geopec.it

nel Fallimento 22/2022

“COPEMA s.r.l. Società a responsabilità limitata con unico socio”

CURATORI FALLIMENTARE:

- Avv. Antonella Casimirri

Via Degli Orti n°2 - 64100 Teramo (TE)

Telefono: 0861/1991806 Fax: 0861/1991806

antonella.casimirri@pec-avvocatiteramo.it

- Dotto. Angiolino Di Francesco

Via Turati n°3 - 64021 Giulianova (TE)

Telefono: 085/8005789 Fax: 085/9150814

angiolino.difrancesco@pec.it

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	8
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	8
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527.....	9
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527.....	9
Lotto 1.....	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	14

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei.....	21
Lotto 2.....	21
Titolarità.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	22
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	22
Confini.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	22
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	22
Consistenza.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	22
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	24
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	24
Dati Catastali.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	24

Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	25
Precisazioni.....	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	25
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	25
Stato conservativo	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	26
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	26
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	26
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	27
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	27
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	27
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	31
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei.....	32
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei	32
Lotto 3.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34

Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia.....	37
Lotto 4.....	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	39
Stato conservativo	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia.....	42
Stima / Formazione lotti	42
Lotto 1.....	42
Lotto 2.....	45
Lotto 3.....	48
Lotto 4.....	49
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1.....	53
Lotto 2.....	54
Lotto 3.....	55
Lotto 4.....	55
Schema riassuntivo Fallimento 22/2022 - **** Omissis ****	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 807.200,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 58.290,00.....	58

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 52.249,60.....	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 56.160,00.....	60

Fallimenti e ASTE

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Villanova Armando, veniva nominato Coadiutore stimatore della Procedura in epigrafe dagli stessi Curatori per la stima del compendio immobiliare e mobiliare acquisito dalla stessa Procedura e sito nel Comune di Giulianova via Galileo Galilei.

PREMESSA

- **CHE**, ricevuto l'incarico di stima del patrimonio immobiliare e mobiliare della Società fallita, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- **CHE**, ha reperito la necessaria documentazione presso:

- I. gli uffici comunali di Tortoreto;
- II. le Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità della Provincia di Teramo;
- III. le Agenzia del Territorio – Catasto della Provincia di Teramo;

- **CHE**, più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

- **CHE**, acquisita la documentazione, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alle relazione tecnico descrittiva;

- **CHE**, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo, identificato in **n.4 Lotti** e costituito dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1:**

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei;
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei;
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei;

- **Lotto N° 2:**

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei;
- Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei;

- **Lotto N° 3:**

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527;

- **Lotto N° 4:**

- - Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio industriale, facente parte di un'area artigianale di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica.

Lo stesso è composto complessivamente da due livelli fuori terra all'interno dei quali sono presenti aree di lavorazioni, magazzini, uffici e servizi, oltre un'area esterna ad uso esclusivo adibita a parcheggi e viabilità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.250, a destinazione in parte edificabile e in parte ricadente in ambiti ripariali, posto tra il complesso industriale di cui la presente relazione tecnica e il torrente Salinello, sito in Giulianova via G. Galilei zona artigianale Marina.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.575, a destinazione per la maggior parte edificabile, posto all'interno del complesso industriale oggetto della presente relazione tecnica e sito in Giulianova via G. Galilei zona artigianale Marina.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata urbanisticamente a abitazione ma adibita catastalmente a uffici, posta ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, di altra proprietà, nonché all'interno di un complesso artigianale, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica.

Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.89,00 circa, così come da destinazione originaria, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata a locali direzionali/uffici, posti ai piani terra e primo di un complesso artigianale di maggiore consistenza, di altra proprietà, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica.

Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.140,00 circa oltre ad una piccola area esterna ad uso esclusivo adibita per l'accesso all'immobile direttamente dalla viabilità pubblica, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio artigianale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI N.527

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra.

Lo stesso si compone di ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.97,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI N.527

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra.

Lo stesso si compone di pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.105,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- stessa proprietà a più lati o aventi causa;
 - proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;
 - proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;
 - proprietà Ruzzo reti spa o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- stessa proprietà o aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;

- proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;
salvo se altri e/o se variati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- stessa proprietà a più lati o aventi causa;
 - proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;
 - proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2991,00 mq	3100,00 mq	1,00	3100,00 mq	6,40 m	T-1
Area esterna ad uso parcheggio e viabilità	2125,00 mq	2125,00 mq	0,10	212,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3312,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3312,50 mq		

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita. Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Laboratorio artigianale piano terra e primo mq.2928,30 circa;
- Ufficio piano terra mq.17,30 circa;
- Servizi piano terra e primo mq.46,40 circa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	250,00 mq	
--	------------------	--

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	575,00 mq	575,00 mq	1,00	575,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				575,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				575,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2010 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 955, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 16.990,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 27/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 275 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.40
Dal 27/02/1997 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 505 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 2,91 Reddito agrario € 1,81

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1985 al 27/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 472 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.80.30
Dal 27/02/1997 al 02/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 507 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.74.50
Dal 02/10/1997 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 608 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.12.40
Dal 30/05/2006 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 928 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.05.75 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,18

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	955		1	D7				16990 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e l'attuale planimetria catastale di riferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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
32	505				Seminativo arborato irriguo	2	00.02.50 mq	2,91 €	1,81 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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
32	928				Bosco misto	U	00.05.75 mq	0,33 €	0,18 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

L'immobile attualmente risulta trovarsi in un discreto stato manutentivo e conservativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta trovarsi in uno stato di abbandono e incolto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Nello specifico il bene in oggetto, identificato come terreno, riguarda una porzione di area, posta all'interno del compendio industriale di maggiore consistenza, che si presenta per buona parte asfaltata e al disopra del quale, visivamente, sembrerebbe essere stati edificati porzione di manufatti di altra proprietà. A tal proposito si dovrà eventualmente procedere al ripristino dei confini qualora necessario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di

diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Trattasi di capannone artigianale posto su due piani di pari superficie in pianta pari a ml.34,30 x 44,60 circa, costruito in cls armato prefabbricato con solai intermedi del tipo a tegoli con tamponature in elevazione in c.a.v., completate da travi ad L e T rovescia e copertura in pannelli sandwich; al piano terra trovasi un'unica grande campata aperta destinata a zona lavorazione ed immagazzinaggio con una piccola parte destinata ad uffici e servizi posta in maniera defilata rispetto al corpo centrale del capannone; al piano primo, al quale si accede attraverso un vano scala interno oltre che a mezzo di un ascensore a pieno carico, trovasi un unico locale adibito a laboratorio completo di WC, spogliatoi per le maestranze e servizi in genere.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in materiale del tipo industriale con ceramica per i pavimenti e rivestimenti dei locali di servizio; gli infissi completi di accessi carrabili e pedonali sono del tipo industriale, mentre gli impianti idrico e d elettrico sono funzionali; gli impianti sono presenti ma allo stato non funzionanti.

All'esterno il capannone è dotato di scala in ferro dell'altezza dell'intero fabbricato per permettere il deflusso alternativo in caso di pericolo.

L'area esterna di pertinenza dell'opificio de-quo risulta in parte recintata e completa di relativi accessi carrabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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

Dal 17/06/2010 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	16/10/1997	94956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1987 al 05/11/1997	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/11/1997 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Albini	05/11/1997			95108	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1997 al 05/11/1997	**** Omissis ****	frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/11/1997 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Albini	05/11/1997			95108	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 24/10/2013
Reg. gen. 13308 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 4.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 17/07/2018
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 24/06/2022
Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 17/07/2018

Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/06/2022

Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 17/07/2018

Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/06/2022

Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555

Quota: 1/1 proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. 24,2% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.;

- A (zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale) 75,8% zona A9 Ambiti ripariali;
- P.R.P. 75,8% zona A1 Classi di tutela a valorizzazione;
- P.R.P. 24,2% zona D Classi di tutela a valorizzazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- P.R.G. 90,3% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.;
- A (zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale) 9,7% zona A9 Ambiti ripariali;
- P.R.P. 9,7% zona A1 Classi di tutela a valorizzazione;
- P.R.P. 90,3% zona D Classi di tutela a valorizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI

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 ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il bene in oggetto risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 107/2007 del 23 luglio 2007;
- Variante n. 148/A/2009;
- Certificato di Agibilità Prot. n.44639/2010 N. 008/2011 del 02 febbraio 2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima concessione rilasciata; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono se ne sussistono i requisiti o relativa sanatoria o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- stessa proprietà a più lati o aventi causa;
 - a mezzo distacchi esterni proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- proprietà **** Omissis **** a più lati o aventi causa;
 - a mezzo distacchi esterni viabilità pubblica proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,95 m	T-1

Totale superficie convenzionale:	89,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	89,00 mq	

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita. Bisogna specificare che la destinazione dei diversi ambienti è considerata rispetto a quanto riportato sul progetto allegato alla concessione edilizia e non quanto attualmente riportato in catasto.

Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso mq.5,40 circa;
- Cucina mq.12,70 circa;
- Pranzo sogg. mq.16,50 circa;
- Letto mq.14,70 circa;
- Bagno mq.4,00 circa;
- Letto mq.15,20 circa.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	114,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,40 m	T-1
Corte	15,30 mq	15,30 mq	0,18	2,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,75 mq		

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita. Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso mq.5,10 circa;
- Ufficio mq.22,30 circa;
- Ufficio mq.11,50 circa;
- Ripostiglio mq.5,70 circa;
- Ufficio mq.18,40 circa;
- Ufficio mq.16,20 circa;
- Bagno mq.5,00 circa;
- Corridoio mq.18,00 circa;

- Vano scala ad uso esclusivo mq.11,80 circa;
- Corte esterna ad uso esclusivo (part.681) mq.15,30 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2001 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 vani Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2001 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 678, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 1.874,74 Piano T-1 Graffato 681

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	32	678	3	1	A10	1	5 vani			T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento solo per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni ma non per quanto

riguarda la destinazione dell'immobile; in particolare l'unità immobiliare nata urbanisticamente come bene strumentale all'opificio, nello specifico abitazione del custode, risulta allo stato identificata come ufficio (cat.A/10), ma non risultano agli atti, come anche comunicato dal Comune di Giulianova, titoli edilizi che hanno autorizzato il relativo cambio d'uso. Pertanto, nel caso in cui sia confermata tale situazione, la relativa difformità di destinazione dovrà essere sanata dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, ripristinando catastalmente la destinazione originaria.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	678	2	1	A10	1	5,5 vani	127 mq	1874,74 €	T-1	681

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento sia per quanto riguarda una diversa distribuzione di spazi interni che un aumento di superficie non presente sulla stessa scheda catastale. Si specifica che detto aumento di superficie, essendo realizzato in abuso, non è stato considerato ai fini della consistenza dell'immobile. Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, con relativo aggiornamento catastale successivamente apposta pratica urbanistica.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

A parere del sottoscritto, per il bene in esame, è necessario precisare che seppur risulta avere un'identità catastale indipendente (fg.32 part.678 sub.3), lo stesso, posto all'interno di un opificio artigianale di maggiore consistenza identificato al fg.32 part.678 sub.7, attualmente in esecuzione individuale pendente davanti al Tribunale di Teramo, nonché edificato unitamente allo stesso, è da considerarsi quale bene strumentale dell'intero complesso industriale.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

A parere del sottoscritto, per il bene in esame, è necessario precisare che seppur risulta avere un'identità catastale indipendente (fg.32 part.678 sub.2), lo stesso, posto all'interno di un opificio artigianale di maggiore consistenza identificato al fg.32 part.678 sub.7, attualmente in esecuzione individuale pendente davanti al Tribunale di Teramo, nonché

edificato unitamente allo stesso, è da considerarsi quale bene strumentale dell'intero complesso industriale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Allo stato l'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo/manutentivo mediocre, in quanto privo di manutenzione del tipo sia straordinaria che ordinaria.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Allo stato l'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo/manutentivo sufficiente, in quanto attualmente utilizzato come abitazione del custode e relativa famiglia.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di una corte esterna, utilizzata come area di passaggio per accedere al fabbricato in oggetto, identificata come B.C.N.C. con la particella n.679 e comune al sub.2 della particella n.678.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di una corte esterna, utilizzata come area di passaggio per accedere al fabbricato in oggetto, identificata come B.C.N.C. con la particella n.679 e comune al sub.3 della particella n.678.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

L'immobile di cui alla particella 678 sub 3, posto in una struttura più ampia e distaccata dal capannone centrale, risulta conforme alla planimetria catastale di riferimento per quanto riguarda la disposizione interna, ma no per quanto riguarda la destinazione d'uso identificata catastalmente come ufficio ma edificata come alloggio del custode; le pavimentazioni sono realizzate in marmettes, con bagni e servizi in materiale ceramico - gli infissi sia interni che esterni sono in legno con quest'ultime completate da tapparelle ed inferriate esterne di protezione;

l'impianto termico, seppur presente, risulta staccato in quanto collegato all'opificio oggi non funzionante, mentre l'impianto elettrico, anch'esso staccato, risulta autonomo.

Lo stato di conservazione è precario ed abbisognante di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi gli stessi impianti.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

La struttura portante del compendio immobiliare di cui fa parte il bene in oggetto è stata realizzata in c.a. e laterizio armato in elevazione con copertura del tipo convenzionale; l'immobile di cui alla particella 678 sub 2, attualmente risulta adibito ad alloggio custode, in parte variato rispetto allo stato catastale; le pavimentazioni dei vari ambienti sono realizzate in marmo con i servizi e la cucina pavimentati e rivestiti in materiale ceramico; gli infissi esterni sono

in legno completi di tapparelle, così come in legno sono gli infissi interni compreso il portoncino d'ingresso;

gli impianti sono tutti funzionanti; l'impianto elettrico attualmente è del tipo autonomo dotato di apposito contatore; l'impianto di riscaldamento invece è costituito da stufa a gas e acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno, in quanto precedentemente il riscaldamento dell'unità immobiliare, dotata di radiatori in ghisa, era collegato all'opificio che allo stato risulta staccato e non funzionante; inoltre nel locale ingresso/soggiorno è ubicato un camino.

Ad ogni modo l'unità immobiliare in oggetto necessita di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria ivi compresi gli stessi impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Il bene in oggetto allo stato risulta occupato, come abitazione, dal custode del complesso artigianale sig. **** Omissis **** unitamente alla propria famiglia in virtù di contratto di locazione finanziaria n.IF/636933 stipulato con la Società **** Omissis **** il 08/08/2008.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2002 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	17/04/2002	109304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/12/2008 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Fusione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Busani Angelo	16/12/2008			8295	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2010	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Galitiis Luigi	09/06/2010	93204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2002 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	17/04/2002	109304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/12/2008 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Fusione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Busani Angelo	16/12/2008			8295	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2010	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Galitiis Luigi	09/06/2010	93204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 24/10/2013
Reg. gen. 13308 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 4.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 17/07/2018
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 24/06/2022
Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni. Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 24/10/2013
Reg. gen. 13308 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 4.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 17/07/2018
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 24/06/2022
Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

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 ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il bene in oggetto risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.7430 del 04/06/1968;
- Certificato di Agibilità Prot. n.174/71 del 27/03/1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima concessione rilasciata; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono se ne sussistono i requisiti o relativa sanatoria o al contrario ripristinare la situazione assentita.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA G. GALILEI

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.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il bene in oggetto risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.6901 del 26/08/1972;
- Certificato di Agibilità Prot. n.35/79 del 05/09/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato l'ultima concessione rilasciata dal Comune di Giulianova sia per quanto riguarda la disposizione interna che un

aumento di volume presente (vedi rilievo allegato); dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono se ne sussistono i requisiti o relativa sanatoria o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- a mezzo distacchi esterni stessa proprietà a più lati o aventi causa;
 - a mezzo distacchi esterni viabilità pubblica proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	T
Balcone coperto	8,70 mq	8,70 mq	0,40	3,48 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,48 mq		

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita. Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso mq.6,30 circa;

- Cucina mq.11,60 circa;
- Ripostiglio mq.1,40 circa;
- Pranzo/Sogg. mq.23,30 circa;
- Disimpegno mq.3,70 circa;
- Camera mq.17,40 circa;
- Bagno mq.4,80 circa;
- Camera mq.11,50 circa;
- Balcone coperto mq.8,70 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1997 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 217, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano T
Dal 17/06/2010 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 217, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 411,87 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	217	6	1	A3	3	5,5 vani	102 mq	411,87 €	T		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo alquanto carente in quanto privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di una corte esterna e relativo vano scala, identificati al sub.8, comune all'unità immobiliare posta al piano primo identificata al lotto n.4 della presente relazione tecnica, il tutto come da elaborato planimetrico allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina costituente il bene in oggetto risulta realizzata con struttura in c.a. e tamponature in elevazione in laterizio armato, con copertura a due falde del tipo tradizionale, con area esterna completamente recintata.

L'appartamento del piano terra presenta una pavimentazione in marmettoni con infissi sia esterni che interni in legno con quelli esterni completi di tapparelle; gli impianti sono presenti e funzionanti seppur abbisognanti di manutenzione del tipo ordinaria e straordinaria, così come l'intera unità immobiliare che si presenta in pessimo stato manutentivo, ivi compreso quello di riscaldamento costituito da vecchia stufa alimentata a legno.

L'area esterna di pertinenza risulta essere destinata a parcheggio e parzialmente a giardino incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1997 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	16/10/1997	94956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 24/10/2013
Reg. gen. 13308 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 4.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 17/07/2018
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 24/06/2022

Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da informazioni pervenute dal Comune di Giulianova, settore edilizia privata, è emerso che non risultano agli atti pratiche edilizie, concessioni e/o titoli autorizzativi per il fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è possibile indicare se vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia in quanto agli atti non vi risultano titoli abilitativi. Ad ogni modo eventuali difformità, se presenti o riscontrati, dovranno essere sanati, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese con relativa pratica di sanatoria e/o condono, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, qualora ne sussistano i requisiti.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto risulta essere confinante in giro con:

- a mezzo distacchi esterni stessa proprietà a più lati o aventi causa;
 - a mezzo distacchi esterni viabilità pubblica proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,60 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,26 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

Dalla base del rilievo effettuato sull'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita. Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti (catastali) e relative

superfici nette, così come di seguito riportato:

- Pranzo/Sogg. mq.43,20 circa;
- Disimpegno mq.3,50 circa;
- Camera mq.18,00 circa;
- Bagno mq.6,90 circa;
- Camera mq.18,00 circa;
- Balconi coperti mq.12,00 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1997 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 217, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 411,87 Piano 1
Dal 17/06/2010 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 217, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 411,87 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	217	7	1	A3	3	5,5 vani	110 mq	411,87 €	1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo alquanto carente in quanto privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di una corte esterna e relativo vano scala, identificati al sub.8, comune all'unità immobiliare posta al piano terra identificata al lotto n.3 della presente relazione tecnica, il tutto come da elaborato planimetrico allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina costituente il bene in oggetto risulta realizzata con struttura in c.a. e tamponature in elevazione in laterizio armato, con copertura a due falde del tipo tradizionale, con area esterna completamente recintata.

L'appartamento al piano primo presenta una pavimentazione in monocottura per i vani e ceramica per i servizi; gli infissi sia interni che esterni sono il legno e vetro con quest'ultimi completi di tapparelle; gli impianti sono funzionali ivi compreso quello di riscaldamento del tipo singolo alimentato a gas e completo di radiatori in ghisa. L'area esterna di pertinenza risulta essere destinata a parcheggio e parzialmente a giardino incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1997 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	16/10/1997	94956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Teramo il 24/10/2013
Reg. gen. 13308 - Reg. part. 1646
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 4.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Teramo il 17/07/2018
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7203
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 24/06/2022
Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7555
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da informazioni pervenute dal Comune di Giulianova, settore edilizia privata, è merso che non risulta agli atti pratiche edilizie, concessioni e/o titoli autorizzativi per il fabbricato in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è possibile indicare se vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia in quanto agli atti non vi risultano titoli abilitativi. Ad ogni modo eventuali difformità, se presenti o riscontrati, dovranno essere sanati, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese con relativa pratica di sanatoria e/o condono, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, qualora ne sussistano i requisiti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio industriale, facente parte di

un'area artigianale di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Lo stesso è composto complessivamente da due livelli fuori terra all'interno dei quali sono presenti aree di lavorazioni, magazzini, uffici e servizi, oltre un'area esterna ad uso esclusivo adibita a parcheggi e viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 955, Zc. 1, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 993.750,00

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

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

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

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

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.250, a destinazione in parte edificabile e in parte ricadente in ambiti ripariali, posto tra il complesso industriale di cui la presente relazione tecnica e il torrente Salinello, sito in Giulianova via G. Galilei zona artigianale Marina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 505, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 3.750,00

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

determinazione del valore.

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

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

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

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.575, a destinazione per la maggior parte edificabile, posto all'interno del complesso industriale oggetto della presente relazione tecnica e sito in Giulianova via G. galilei zona artigianale Marina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 928, Qualità Bosco misto

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

Valore di stima del bene: € 11.500,00

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

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale	3312,50 mq	300,00 €/mq	€ 993.750,00	100,00%	€ 993.750,00

Giulianova (TE) - via Galileo Galilei					
Bene N° 2 - Terreno Giulianova (TE) - via Galileo Galilei	250,00 mq	15,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
Bene N° 3 - Terreno Giulianova (TE) - via Galileo Galilei	575,00 mq	20,00 €/mq	€ 11.500,00	100,00%	€ 11.500,00
Valore di stima:					€ 1.009.000,00

Valore di stima: € 1.009.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e eventuale perfezionamento di pratiche edilizie/urbanistiche	20,00	%

Valore finale di stima: € 807.200,00

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

Per quanto riguarda il fabbricato, eventuali difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata urbanisticamente a abitazione ma adibita catastalmente a uffici, posta ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, di altra proprietà, nonché all'interno di un complesso artigianale, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.89,00 circa, così come da destinazione originaria, è da considerarsi come

bene strumentale all'opificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 40.050,00

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

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

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

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

Si specifica inoltre che la valutazione del bene in oggetto è stata effettuata tenendo in considerazione la destinazione urbanistica dell'immobile e non quella attualmente catastale in quanto non risultano agli atti titoli che autorizzano il cambio d'uso.

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata a locali direzionali/uffici, posti ai piani terra e primo di un complesso artigianale di maggiore consistenza, di altra proprietà, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.140,00 circa oltre ad una piccola area esterna ad uso esclusivo adibita per l'accesso all'immobile direttamente dalla viabilità pubblica, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio artigianale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 678, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A10, Graffato 681

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

Valore di stima del bene: € 57.100,00

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

la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la destinazione d'uso, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Giulianova (TE) - Via G. Galilei	89,00 mq	450,00 €/mq	€ 40.050,00	100,00%	€ 40.050,00
Bene N° 5 - Ufficio Giulianova (TE) - Via G. Galilei	142,75 mq	400,00 €/mq	€ 57.100,00	100,00%	€ 57.100,00
				Valore di stima:	€ 97.150,00

Valore di stima: € 97.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare, perfezionamento di pratiche edilizie/urbanistiche e alienazione	40,00	%

Valore finale di stima: € 58.290,00

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

Per quanto riguarda difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali presenti sugli immobili in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate, entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra. Lo stesso si compone di ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.97,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 217, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.312,00

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

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento	100,48 mq	650,00 €/mq	€ 65.312,00	100,00%	€ 65.312,00

Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527					
Valore di stima:					€ 65.312,00

Valore di stima: € 65.312,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare, perfezionamento di eventuali pratiche edilizie/urbanistiche	20,00	%

Valore finale di stima: € 52.249,60

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

Per quanto riguarda eventuali difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali presenti sugli immobili in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 4

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra. Lo stesso si compone di pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.105,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 217, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 70.200,00

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

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527	108,00 mq	650,00 €/mq	€ 70.200,00	100,00%	€ 70.200,00
Valore di stima:					€ 70.200,00

Valore di stima: € 70.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare, perfezionamento di eventuali pratiche edilizie/urbanistiche	20,00	%

Valore finale di stima: € 56.160,00

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

e se esistenti.

Per quanto riguarda eventuali difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali presenti sugli immobili in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Fallimenti e ASTE

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

Teramo, li 25/01/2023

Il C.T.U.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica

- ✓ Altri allegati - Pianta stato di fatto lotto n.2 bene n.5
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica

Fallimenti e ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio industriale, facente parte di un'area artigianale di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Lo stesso è composto complessivamente da due livelli fuori terra all'interno dei quali sono presenti aree di lavorazioni, magazzini, uffici e servizi, oltre un'area esterna ad uso esclusivo adibita a parcheggi e viabilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 955, Zc. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.250, a destinazione in parte edificabile e in parte ricadente in ambiti ripariali, posto tra il complesso industriale di cui la presente relazione tecnica è il torrente Salinello, sito in Giulianova via G. galilei zona artigianale Marina. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 505, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - P.R.G. 24,2% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.; - A (zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale) 75,8% zona A9 Ambiti ripariali; - P.R.P. 75,8% zona A1 Classi di tutela a valorizzazione; - P.R.P. 24,2% zona D Classi di tutela a valorizzazione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - via Galileo Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.575, a destinazione per la maggior parte edificabile, posto all'interno del complesso industriale oggetto della presente relazione tecnica e sito in Giulianova via G. galilei zona artigianale Marina. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 928, Qualità Bosco misto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area in oggetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - P.R.G. 90,3% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art

2.5.3.; - A (zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale) 9,7%
zona A9 Ambiti ripariali; - P.R.P. 9,7% zona A1 Classi di tutela a valorizzazione; - P.R.P.
90,3% zona D Classi di tutela a valorizzazione.

Prezzo base d'asta: € 807.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata urbanisticamente a abitazione ma adibita catastalmente a uffici, posta ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, di altra proprietà, nonché all'interno di un complesso artigianale, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.89,00 circa, così come da destinazione originaria, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata a locali direzionali/uffici, posti ai piani terra e primo di un complesso artigianale di maggiore consistenza, di altra proprietà, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.140,00 circa oltre ad una piccola area esterna ad uso esclusivo adibita per l'accesso all'immobile direttamente dalla viabilità pubblica, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio artigianale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 678, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A10, Graffato 681
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

Prezzo base d'asta: € 58.290,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra. Lo stesso si compone di ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.97,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 217, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D2 Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

Prezzo base d'asta: € 52.249,60

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra. Lo stesso si compone di pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.105,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 217, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, in base all'attuale P.R.G., risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D2 Consolidamento e

completamento degli insediamenti a carattere artigianali - industriali esistenti Art 2.5.3.

Prezzo base d'asta: € 56.160,00

Fallimenti e
ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 22/2022 - **** OMISSIS ****

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 807.200,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Galileo Galilei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 955, Zc. 1, Categoria D7	Superficie	3312,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente risulta trovarsi in un discreto stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio industriale, facente parte di un'area artigianale di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Lo stesso è composto complessivamente da due livelli fuori terra all'interno dei quali sono presenti aree di lavorazioni, magazzini, uffici e servizi, oltre un'area esterna ad uso esclusivo adibita a parcheggi e viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Galileo Galilei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 505, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	250,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'appezzamento di terreno risulta trovarsi in uno stato di abbandono e incolto.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.250, a destinazione in parte edificabile e in parte ricadente in ambiti ripariali, posto tra il complesso industriale di cui la presente relazione tecnica e il torrente Salinello, sito in Giulianova via G. galilei zona artigianale Marina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Galileo Galilei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 928, Qualità Bosco misto	Superficie	575,00 mq
Stato conservativo:	Nello specifico il bene in oggetto, identificato come terreno, riguarda una porzione di area, posta all'interno del compendio industriale di maggiore consistenza, che si presenta per buona parte asfaltata e al disopra del quale, visivamente, sembrerebbe essere stati edificati porzione di manufatti di altra proprietà. A tal proposito si dovrà eventualmente procedere al ripristino dei confini qualora necessario.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno della superficie pari a mq.575, a destinazione per la maggior parte edificabile, posto all'interno del complesso industriale oggetto della presente relazione tecnica e sito in Giulianova via G. Galilei zona artigianale Marina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.290,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via G. Galilei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 678, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato l'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo/manutentivo mediocre, in quanto privo di manutenzione del tipo sia straordinaria che ordinaria.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata urbanisticamente a abitazione ma adibita catastalmente a uffici, posta ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, di altra proprietà, nonché all'interno di un complesso artigianale, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.89,00 circa, così come da destinazione originaria, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via G. Galilei		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 678, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A10, Graffato 681	Superficie	142,75 mq
Stato conservativo:	Allo stato l'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo/manutentivo sufficiente, in quanto attualmente utilizzato come abitazione del custode e relativa famiglia.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare destinata a locali direzionali/uffici, posti ai piani terra e primo di un complesso artigianale di maggiore consistenza, di altra proprietà, il tutto ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale, denominata zona artigianale Marina, a ridosso della SS 16 Adriatica. Il bene in oggetto, della consistenza complessiva pari a mq.140,00 circa oltre ad una piccola area esterna ad uso esclusivo adibita per l'accesso all'immobile direttamente dalla viabilità pubblica, è da considerarsi come bene strumentale all'opificio artigianale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.249,60

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 217, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	100,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo alquanto carente in quanto privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra. Lo stesso si compone di ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.97,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.160,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via G. Galilei n.527		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 217, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato conservativo alquanto carente in quanto privo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da complessivamente n.2 unità immobiliari e edificato su n.2 piani fuori terra. Lo stesso si compone di pranzo/soggiorno, due camere da letto e bagno della consistenza complessiva pari a mq.105,00 oltre corte esterna comune con l'unità immobiliare posta al piano primo. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, ubicato nel Comune di Giulianova via G. Galilei in una zona prettamente industriale denominata zona artigianale Marina a ridosso della SS 16 Adriatica nonchè del complesso artigianale/industriale di cui alla presente Procedura, ricade in area D2 (insediamenti a carattere artigianale/industriale) così come stabilito dal P.R.G. del Comune di Giulianova.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		