TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

omissis
*Codice fiscale: *omissis**
*Partita IVA: *omissis**

contro

omissis
*Codice fiscale: *omissis**

creditore intervenuto

omissis
*Codice fiscale: *omissis**
*Partita IVA: *omissis**

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 17
Stima / Formazione lotti 19
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E. 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 27
ALLEGATI 29

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

INCARICO

All'udienza del 23/07/2025, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore n.102, interno np, piano T (Coord. Geografiche: 42.831618, 13.739436)

DESCRIZIONE

Trattasi di opificio artigianale con area esterna, ubicato ad Ancarano (TE) in via Fonte Monsignore n.102, sviluppatesi nel solo piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, particella 156, sub. 5, cat. D7, piano T, rendita euro 2.117,47.

L'accesso all'area di pertinenza avviene direttamente da Via Fonte Monsignore, percorrendo un viale brecciato di collegamento che costeggia il depuratore comunale.

La struttura portante dell'edificio, che si erge su un solo piano fuori terra, è stata realizzata con intelaiatura perimetrale in calcestruzzo armato e solaio di copertura in lastre predalles. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali, caratterizzata da notevoli luci ed ampi spazi.

L'ingresso principale, pedonale e carrabile è posto sul lato sud-est.

Oltre al fabbricato principale, insistono sull'area esterna di pertinenza: un piccolo locale deposito con annessa tettoia, alcune vasche di depurazione semi-interrate in c.a. in disuso e una cabina ENEL di sola consegna MT 20 KV (media tensione), la cui fornitura, secondo quanto dichiarato dal gestore, risulta essere chiusa.

All'interno dell'opificio, oltre all'area destinata prettamente all'attività produttiva, sono presenti: un locale ufficio dotato di bagno privato, locali w.c. e spogliatoi. Sui lati ovest e nord sono presenti porzioni in ampliamento rispetto al fabbricato originario, realizzate con elementi in carpenteria metallica e copertura in pannelli sandwich.

L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze del centro urbano del Comune di Ancarano (TE). La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Lo stabile si presenta in stato di conservazione mediocre. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Opificio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore n.102, interno np, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *omissis* (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale: *omissis*

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

- *omissis* (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale: *omissis*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Si riportano i confini di proprietà dei cespiti oggetto di procedura:
Nord: con la particella n°489;
Sud: con la particella n°397;
Est: con la particella n°355;
Ovest: con la particella n°320.

Per l'esatta identificazione dei confini di proprietà si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente elaborato peritale.

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

CONSISTENZA

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza C_E", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente C_E un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "*superficie commerciale*" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio - Fabbricato originario	360,00 mq	385,00 mq	1	385,00 mq	3,94 m	T
Opificio - Porzione ampliata lato ovest	123,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	3,65 m	T
Opificio - Porzione ampliata lato nord	72,70 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	3,65 m	T
Locale deposito	10,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,50 m	T
Cabina Enel e locale quadri	15,80	21,24 mq	0,25	5,31 mq	-	T-1
Area esterna	1113,00 mq	1113,00 mq	0,05	55,7 mq	-	T
			Superficie convenzionale complessiva:	**673 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/01/1999** - **attuale**	*omissis*nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*; quota di proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 156, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 2.117,47 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	156	5		D7				2117,47 €	T	

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

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
9	156	-	-	-	ENTE URBANO	-	00 16 80 mq	-	-	-

Corrispondenza catastale

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale attualmente agli atti, si rileva una non corrispondenza tra la situazione reale e la rappresentazione registrata.

In particolare, non risultano riportati:

- l'ampliamento realizzato sul lato nord del fabbricato;
- il locale quadri elettrici annesso alla cabina ENEL.

Si evidenzia, inoltre, che risultano ancora rappresentati alcuni manufatti relativi alle pregresse vasche di depurazione, oggi interrati e non più presenti.

Pertanto, si rende necessario procedere all'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni mediante procedura Pregeo e della scheda al Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA, interventi che dovranno essere eseguiti a cura e spese del futuro aggiudicatario.

PRECISAZIONI

I cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

STATO CONSERVATIVO

L'attuale stato conservativo dell'opificio, come riscontrato in fase di sopralluogo effettuato in data 05.08.2025, risulta, nel complesso, mediocre.

All'intradosso del solaio di copertura si riscontrano diffuse macchie di umidità, presumibilmente attribuibili al deterioramento dell'impermeabilizzazione del manto di copertura.

Gli infissi risultano vetusti, costituiti da telai in alluminio con vetro singolo con prestazioni termo-acustiche deficitarie.

Tutte le componenti impiantistiche necessiterebbero di interventi di manutenzione ed adeguamento alla normativa vigente.

Le porzioni in ampliamento rispetto al corpo di fabbrica originario, sul lato nord e ovest, sono caratterizzate da elementi di copertura e tamponatura fatiscenti.

Nell'area esterna esclusiva si rileva presenza di alcune vasche interrate in disuso che necessiterebbero

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

di dismissione e messa in pristino.

In definitiva, l'immobile, per quanto visivamente ispezionato, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria volti a risolvere le criticità sopra riportate.

Lo stato di conservazione evidenziato verrà considerato al fine della determinazione del valore di stima dei cespiti.

PARTI COMUNI

Trattasi di edificio con unico proprietario, pertanto non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva presenza di censo, livello o usi civici.

SERVITÙ:

L'accesso all'area di proprietà esclusiva su cui insiste l'opificio, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarano (TE) al Foglio 9, P.lla 156, avviene direttamente da via Fonte Monsignore percorrendo un viale brecciato di collegamento costeggiante il depuratore comunale; su consistente porzione di tale viale è costituita servitù di passaggio a carico delle particelle n.54, n.83 (foglio 10) e n.355, e a favore della particella oggetto di stima.

Per dovizia di particolari, si trascrive un estratto in sintesi di quanto riportato nell'atto di compravendita-permuta e servitù prediale del 28.05.1986, rep. n.5668, fascicolo n.1107, registrato a Giulianova il 17.06.1986 al n.1710, mod.I, vol.129 e successivamente trascritto a Teramo il 19.06.1986, n. 5821-5822-5823:

*"con la presente convenzione, il sig. *omissis*, tanto in proprio quale titolare della omonima ditta individuale, con sede in Colonnella, che nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione della "*omissis*"; i sig.ri. *omissis* e *omissis* ed i coniugi *omissis* e *omissis* in *omissis*, tutti nella spiegata loro veste di soci e titolari della "*OMISSIS* di *omissis*e C. – s.d.f., con sede in Ancarano, convengono e stipulano quanto segue:*

*- a favore dell'appezzamento di terreno con fabbricati, posto in Comune di Ancarano, località Fonte di Monsignore, di proprietà di *omissis*, distinto al N.C.T. del Comune di Ancarano con la particella 156 (ex 156/a) del foglio 9;*

*- a favore ed a carico del limitrofo terreno di proprietà della "*omissis*", distinto al N.C.T. di Ancarano, località Fonte di Monsignore, distinto al foglio 9 con le particelle 355 (ex 156/b) et 359 (ex156/b), fondi serventi di cui appresso;*

- a carico della limitrofa porzione di terreno distinta al N.C.T. del Comune di Ancarano al foglio 9 con parte della particella 54;

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

- nonché a carico della limitrofa porzione di terreno distinta al N.C.T. del Comune di Ancarano al foglio 9 con parte della particella 83;

è costituita una servitù di passaggio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno che, partendo dalla strada comunale Fonte di Monsignore, per un primo tronco corre in direzione Nord-Sud, svolgendosi inizialmente su parte della particella 54, e precisamente su quella parte sita al lato Est della particella stessa, che risulta compresa fra l'esistente recinzione e la limitrofa porzione di suolo comunale, che forma con essa una strada della complessiva larghezza iniziale di metri 8 circa e svolgendosi successivamente anche su parte della particella 83, nella stessa direzione e formando sempre una strada di larghezza di circa metri 8; e per un secondo tronco corre in direzione Est-Ovest, svolgendosi inizialmente su parte della particella 356, compresa – detta porzione - fra il medesimo confine di proprietà ed il proseguo del predetto muro di contenimento, il tutto fino a raggiungere il fondo dominante distinto con la particella 156."

Si rileva ulteriore servitù di attraversamento di rete idrica e fognante gravante sulla particella 156 (fondo servente), lungo tutto il confine con il terreno distinto con la particella 489 (ex 58).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'opificio è stato realizzato su area di proprietà esclusiva, catastalmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Ancarano (TE) al Foglio 9, P.lla 156, alla quale si accede direttamente da Via Fonte Monsignore percorrendo un viale brecciato di collegamento costeggiante il depuratore comunale; su consistente porzione di tale viale si rileva servitù di passaggio su fondi limitrofi a favore della particella oggetto di stima.

La struttura portante dell'edificio, che si erge su un solo piano fuori terra, è stata realizzata con intelaiatura perimetrale in calcestruzzo armato e solaio di copertura in lastre predalles. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali, caratterizzata da notevoli luci ed ampi spazi. L'ingresso principale, pedonale e carrabile è posto sul lato sud-est.

Nell'area ad uso esclusivo è presente una cabina ENEL di sola consegna MT 20 KV (media tensione), la cui fornitura, secondo quanto dichiarato dal gestore, risulta essere chiusa.

All'interno dell'opificio, oltre all'area destinata prettamente all'attività produttiva, sono presenti: un locale ufficio dotato di bagno privato, locali w.c. e spogliatoi.

Sui lati ovest e nord sono presenti porzioni in ampliamento rispetto al fabbricato originario, realizzate con elementi in carpenteria metallica e copertura in pannelli sandwich.

Si rileva presenza di pavimentazione industriale con spolvero al quarzo, infissi costituiti da telai in alluminio e singolo vetro con scarsa tenuta termo-acustica, porte interne sono del tipo tamburato.

Le finiture in genere sono in stato di conservazione mediocre e necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinaria. Per quanto potuto ispezionare in fase di sopralluogo, riferendosi alle sole porzioni visibili, all'intradosso del solaio del fabbricato principale sono presenti macchie dovute ad

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

infiltrazione di acqua piovana, verosimilmente attribuibili al deterioramento della guaina di impermeabilizzazione della copertura.
Tutti gli impianti tecnologici presenti dovranno essere, a detta dello scrivente, soggetti a verifica di rispondenza da parte di personale qualificato, a cura e spese dei futuri aggiudicatari.
Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli standard europei di valutazione immobiliare:
- caratteristiche ambientali: sufficienti, zona artigianale del Comune di Ancarano (TE);
- prossimità parcheggi e servizi pubblici: sufficiente;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità ai servizi commerciali e pubblici: discreta, il centro storico di Ancarano (TE) è situato a circa 1 km.
Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- stato di conservazione: mediocre;
- tipologia: Opificio artigianale;
- caratteristiche delle dotazioni esterne: mediocri.
Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:
- stato di Conservazione: mediocre;
- grado delle rifiniture: mediocre;
- piano: terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato, in parte, dalla società riferibile all'esecutato e, per la porzione prevalente, da società terza conduttrice.
A seguito di sopralluogo effettuato in data 04.08.2025, è stato possibile accertare quanto segue:
- si rileva contratto di affitto di ramo di azienda con costituzione di usufrutto su bene mobile, redatto dal Notaio Dott. *omissis* in data 11.11.2024, rep. n.266388, registrato a Giulianova in data 12.11.2024 al n°5964 – serie 1T, depositato alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura del Gran Sasso d'Italia in data 13.11.2024, in virtù del quale il Sig. *omissis* (esecutato), nato a *omissis* il *omissis*, residente in *omissis*, via *omissis*, c.f. *omissis*, titolare dell'omonima ditta corrente in Ancarano (TE), via Fonte Monsignore snc, iscritta presso la C.C.I.A.A. del Gran Sasso d'Italia al n° *OMISSIS*, P.IVA *omissis*, concedeva in affitto alla società "*omissis*" con sede in *omissis*, Via *omissis*, iscritta alla C.C.I.A.A. del Gran Sasso d'Italia al n° *OMISSIS*, P.IVA *omissis*, Amministratore Unico Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, il ramo di azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di "tornitura, costruzione e lavorazione di articoli in metallo", costituito da:

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

- beni immobili: porzione del laboratorio artigianale sito in Ancarano (TE), via Fonte Monsignore, distinto al NCEU dello stesso Comune al Foglio 9, particella 156, sub. 5, cat. D7, piano T, rendita € 2.117,47 (evidenziata mediante campitura nella planimetria allegata alla scrittura privata, lett. "A");

*- attrezzature: centro di lavoro modello *omissis*; saldatrice *OMISSIS*; Segatrice *omissis*; segatrice *omissis*; trapano *omissis*;*

*- diritto di usufrutto di autocarro *omissis*.*

- l'affitto ha durata di anni quattro, dalla data della stipula fino al 10.11.2028, con tacito rinnovo per ulteriori anni quattro e così di seguito, di quadriennio in quadriennio, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata o PEC non oltre 6 mesi dalla scadenza;

- il canone annuo è stabilito nella misura complessiva, comprensiva del corrispettivo della costituzione di usufrutto su bene mobile registrato, di Euro seimila/00 (€ 6.000,00) oltre IVA come per legge, di cui Euro seicento (€ 600,00) oltre IVA, come per legge per la costituzione di usufrutto su automezzo, canone annuo complessivo da pagare in dodici rate mensili anticipate, ciascuna dell'importo di Euro cinquecento (€ 500,00) oltre IVA come per legge, di cui la prima da pagarsi il 12.11.2024 e le successive entro il giorno 5 di ciascun mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 10/07/1997</td><td rowspan="9">*omissis*nato a *omissis* il *omissis*, per quota di proprietà pari a 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *omissis*</td><td colspan="4">Decreto di trasferimento immobili</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Teramo</td><td>10/07/1997</td><td>929</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>30/07/1997</td><td>8278</td><td>5772</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>12/07/1997</td><td>1593</td><td>38</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al sig. *omissis*, la quota dell'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti in Ancarano (TE), censiti al Foglio 9, part. 156 e Foglio 9, part. 156, subalterni 2, 3 e 4, è pervenuta per atto di decreto di trasferimento del 10.07.1997, n. rep. 929, trascritto a Teramo il 30.07.1997, reg. gen. 8278 - reg. part. 5772 dal potere di *omissis*, nato il *omissis* a *omissis*, cf. *OMISSIS*.
Al sig. *omissis*, l'appezzamento di terreno distinto al foglio 9, particella 156 (ex 156/a), di are 16.80 era pervenuto dal sig. *omissis*, nato ad Ancarano il *omissis*, c.f. *OMISSIS*, in forza di atto di compravendita del 28.05.1986, rep. n.5668, fascicolo n.1107, registrato a Giulianova (TE) il 17.06.1986 al n.1710, mod.I, vol.129 e successivamente trascritto a Teramo (TE) il 19.06.1986, n. 5821-5822-5823.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 20/01/2005
  Reg. gen. 980 - Reg. part. 153
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 120.000,00
  Percentuale interessi: 3,65 %
  Rogante: Notaio *omissis*
  Data: 19/01/2005
  N° repertorio: 211161
  N° raccolta: 38883

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Firenze il 16/09/2010
  Reg. gen. 15415 - Reg. part. 4148
  Quota: 1/1
  Importo: € 45.000,00
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 28.071,62
  Spese: € 4.000,00
  Interessi: € 12.928,38
  Rogante: Tribunale di Firenze

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

Data: 07/09/2010
N° repertorio: 4647

- **Ipoteca di tipo concessione/amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Roma il 18/12/2023
  Reg. gen. 20157 - Reg. part. 1958
  Quota: 1/1
  Importo: € 546.922,04
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 273.461,02
  Rogante: *omissis*
  Data: 18/12/2023
  N° repertorio: 1941
  N° raccolta: 10823

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 24/12/2024
  Reg. gen. 21619 - Reg. part. 2478
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 120.000,00
  Interessi: € 3,65
  Rogante: Notaio *omissis*
  Data: 19/01/2025
  N° repertorio: 211161
  N° raccolta: 38833

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 03/01/2025
  Reg. gen. 102 - Reg. part. 71
  Quota: 1/1
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Ancarano (TE): "ZONA D" Insediamenti produttivi - Sottozona "D2" – Industriale di Completamento.

Gli indici fissati per tali zone sono:

Art. 20 – ZONE D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Riguarda le aree destinate all'insediamento di impianti ed attrezzature per l'esercizio di attività a carattere commerciale, direzionale artigianale e industriale nonché alle abitazioni per i custodi ovvero per i titolari delle singole attività.

Sono escluse dalle zone le industrie esistenti e le attività inquinanti di prima classe.

L'edificazione nelle zone produttive esistenti è consentita tramite intervento edilizio esistente, è consentito l'accorpamento di due e più lotti seconde l'esigenze dell'azienda da insediare.

Le zone produttive si dividono in:

D1. Commerciale direzionale di completamento

D2. Industriale di completamento esistente

D3. Piano aree per insediamenti produttivi

Su tali sottozone è consentita, per le specifiche esigenze dell'Enel e degli edifici produttivi, la costruzione delle cabine elettriche all'interno dei singoli lotti. Tali manufatti, in deroga alle distanze stabilite nelle presenti norme, possono essere posizionati ad una distanza minima di ml 1.50 dai confini e dalle strade, ed in caso di accordo tra i proprietari, a confine.

Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, sui lotti prospicienti la S.P. n° 1 "Bonifica del Tronto" è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto d'obbligo che preveda la realizzazione, a cura e spese dei privati, dei parcheggi e della viabilità adiacente alla S.P. n° 1, per la quota ricadente nel lotto di proprietà del concessionario e comunque fino al ciglio stradale.

Nelle zone industriali, artigianali e commerciali, le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione della Uf.

Tutti i lotti attraversati, o in prossimità, del raccordo autostradale Ascoli-Mare dovranno rispettare il limite imposto dall'Anas di non edificabilità (costruzioni, ampliamenti e/o ricostruzioni) fino i 30mt dal confine stradale (da intendersi come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale). Nella fascia di rispetto della strada le opere a servizio (strade, parcheggi, ecc.) dovranno essere realizzate a non meno di 20mt dal confine stradale, sempre

dell'Anas.

Art. 22 – ZONA D2 INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Nella zona oltre alle attività prettamente industriali e artigianali ed alla installazione di apparecchiature

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti, sono consentiti impianti per la lavorazione carni a carattere industriale, deposito e vendita attrezzature e macchinari industriali, magazzini di deposito, celle frigorifere, silos, rimesse automezzi, esposizione prodotti derivanti dall'attività svolta, uffici e strutture di servizio.

Sono consentiti esercizi di vicinato per un massimo di mq 150 per ogni insediamento produttivo esistente o da realizzare.

L' edificazione si attua applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (sono escluse dal calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria le superfici relative ai locali interrati e seminterrati destinati a magazzini, deposito merci, servizi tecnologici) Uf = 1 mq/mq

- Superficie coperta massima = 60% di Sf;

- Hmax = 9,00 mt.

- I distacchi dalle strade non devono essere inferiori a quelli indicati dall' art. 9 punto 3 del D.M. 02.04.68 n° 1444 qualora non esistono allineamenti preesistenti.

- Distanza dai confini di lotti contigui o di proprietà = 6.00 ml;

- Sup. edificabile residenza massima per ogni complesso produttivo (da calcolarsi nella Uf) = 110 mq;

- Parcheggi inerenti al lotto in quantità proporzionale al numero degli addetti = 15 mq per addetto;

- Indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di medio - alto fusto ogni 100 mq di Sf.

- È consentito l'accorpamento.

E', inoltre, consentito l'utilizzo dell'indice di superficie coperta massima pari al 70% della Sf previa sottoscrizione di accordo sostitutivo di provvedimento da stipularsi da parte dei soggetti interessati, di concerto con l'amministrazione comunale. Nelle zone ricadenti all'interno delle aree a rischio di esondazione E2 è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Sono inoltre individuate fasce di tutela per i corsi d'acqua, in relazione al ruolo nel bacino idrografico ed alla classe dei medesimi.

In tali fasce vengono stabiliti ambiti di tutela in cui sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici, nonché l'accumulo o lo smaltimento di qualsiasi tipo di materiali e di rifiuti.

Vengono stabiliti i seguenti ambiti di tutela:

Fascia Subappenninica (S.A.):

- CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 75,00;

- CLASSE 2 - Fosso di Ancarano e Fosso Casa Monica - mt 30,00;

- CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00;

Fascia Pedeappenninica (P.A.):

- CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 50,00;

- CLASSE 2 - Fosso di Ancarano e Fosso Casa Monica - mt 20,00;

- CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00.

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Ancarano (TE) e presso gli archivi del Genio Civile di Teramo è stato possibile reperire la seguente documentazione:

Concessioni e licenze edilizie rinvenute presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Ancarano (TE):

Opificio:

- originaria Concessione Edilizia n. 486/86 rilasciata il 16/06/1986, prot. n. 3633, per "*costruzione opificio artigianale a destinazione d'uso lavanderia*";
- Variante in Corso d'Opera alla Concessione originaria N.486/86, autorizzata in data 11.05.1987, prot. n.1287 per "*variazione di ubicazione di locali interni e di aperture*";
- domanda di concessione in sanatoria del 06.11.1997, prat. n. 1/97, prot. n. 6756, ai sensi della Legge n. 724/1994 (secondo condono), per "*ampliamento di un fabbricato artigianale, lato Ovest*";
- successiva richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Ancarano (TE) notificata al richiedente in data 15.12.1997 per la completa definizione e chiusura della richiesta di domanda di concessione in sanatoria del 06.11.1997, prat. n. 1/97, prot. n. 6756;
- integrazione documentale prot. n.8971 del 01.12.2004.

Il condono, allo stato attuale, risulta ancora da definire.

Vasche depurazione e locale deposito:

- Concessione Edilizia n.2 d'Ordine C.E. seduta del 09.06.1986 rilasciata in data 16.06.1986, prot. n.1398 per "*realizzazione servizi fabbricato principale (depuratore) di cui alla C.E. N.486/86*".

Cabina Enel:

- Pratica edilizia n.3363 del 11/11/1986 e successivo parere favorevole rilasciato della commissione edilizia del Comune di Ancarano (TE) in data 14.02.1987, prot. n.3363.

Autorizzazioni reperite presso gli archivi del Genio Civile di Teramo (TE):

Opificio:

- Autorizzazione a costruire n.0462 a norma dell'Art.18 Legge 2 Febbraio 1974, rilasciata dal Genio Civile di Teramo in data 16.10.1985, prot. n. 1851, per "*realizzazione opificio artiginale a destinazione d'uso lavanderia*";
- successiva variante del 06.02.1986, prot. n.9830, all'Autorizzazione a costruire n.0462, prot. 1851 del 16.10.1985;
- Denuncia opere in conglomerato cementizio ai sensi della Legge 05.11.1971, depositata presso gli uffici del Genio Civile di Teramo il 03.04.1986 con prot. n. 2821;
- Relazione a struttura ultimata R.S.U. del 24.11.1986 con prot. n. 10193;

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

- Certificato di collaudo statico redatto dal Dott. Arch. *omissis*e depositato il 15.01.1987 con prot. n.357.

Vasche depurazione e locale deposito:

- Autorizzazione a costruire a norma dell'Art.18 Legge 2 Febbraio 1974, rilasciata dal Genio Civile di Teramo in data 24.11.1986, prot. n. 6981;
- Denuncia opere in conglomerato cementizio ai sensi della Legge 05.11.1971, depositata presso gli uffici del Genio Civile di Teramo il 24.12.1986 con prot. n. 11125;
- Relazione a struttura ultimata R.S.U. del 24.03.1987 con prot. n. 2404;
- Certificato di collaudo statico redatto dal Dott. Arch. *omissis*e depositato il 06.05.1987 con prot. n. 3629.

Cabina Enel e locale quadri:

- Autorizzazione a costruire a norma dell'Art.18 Legge 2 Febbraio 1974 e D.M. 03.03.1975, prat. n. 0504, prot. n. 10133 del 30.04.1987, per "*realizzazione cabina ENEL*";

Per la cabina ENEL non sono stati reperiti, presso gli archivi del Genio Civile, la relazione a struttura ultimata ed il Collaudo Statico;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: CLASSE D.
- 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.

E' presente certificato di agibilità relativo al fabbricato principale, rilasciato dal Comune di Ancarano in data 23.05.1987, prot. n. 1703.

Sulla base della documentazione fornita dagli Enti, si riporta di seguito la ricostruzione della regolarità urbanistico-edilizia attuale degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare:

Opificio (corpo originario): si rileva confomità, a meno di *tolleranze costruttive di cui all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001*, rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, ovvero, la Variante in Corso d'Opera alla Concessione originaria N.486/86, autorizzata in data 11.05.1987, prot. n.1287 per "variazione di ubicazione di locali interni e di aperture"; sono presenti sia il collaudo statico delle opere in calcestruzzo armato, redatto dal Dott. Arch. *omissis*e depositato il 15.01.1987 con prot. n.357, che il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ancarano in data 23.05.1987, prot. n. 1703.

Opificio (ampliamento lato Ovest): l'ampliamento è stato originariamente realizzato in assenza di titoli edilizi; successivamente, in data 06.11.1997, è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria prat. n. 1/97, prot. n. 6756, ai sensi della Legge n. 724/1994 (secondo condono); il Comune di

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

Ancarano (TE) ha richiesto integrazione documentale, notificata al richiedente in data 15.12.1997. Nonostante l'integrazione documentale di cui al prot. n.8971 del 01.12.2004, il condono, allo stato attuale, risulta ancora da definire. Dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione, risulta che una porzione di fabbricato, pari a circa 28 mq, è in difetto di distacco rispetto alla particella catastale n. 489. La predetta porzione dovrà pertanto essere rimossa, a cura e spese del futuro aggiudicatario, al fine di assicurare la piena conformità urbanistico-edilizia.

Opificio (ampliamento lato Nord): l'ampliamento è stato originariamente realizzato in assenza di titoli edilizi; a detta dello scrivente, non essendo rispettato il distacco minimo da confine previsto dall'*Art.22* del P.R.G. del Comune di Ancarano (TE), che prevede una "*distanza dai confini di lotti contigui o di proprietà = 6.00 ml*", non vi sono, a detta dello scrivente, i presupposti per la regolarizzazione del corpo di fabbrica in oggetto.

Vasche di depurazione, locale deposito e tettoia annessa: dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio assentito (*Autorizzazione a costruire a norma dell'Art.18 Legge 2 Febbraio 1974, rilasciata dal Genio Civile di Teramo in data 24.11.1986, prot. n. 6981*), risulta quanto segue: ad esclusione della vasca di depurazione principale, tutti gli altri corpi tecnologici sono stati definitivamente interrati e tombati negli anni; tenuto conto che tali opere furono realizzate per attività strettamente connesse all'originaria destinazione d'uso a lavanderia dell'opificio e che, ad oggi non svolgono piu' alcuna funzione pratica, rilevato inoltre che, rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, la vasca di depurazione principale risulta essere stata edificata su differente area di sedime, a detta dello scrivente dovranno essere dismesse attraverso interramento a cura e spese del futuro aggiudicatario. Il locale deposito, anch'esso realizzato in posizione differente rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, potra' invece essere oggetto di sanatoria a cura e spese del futuro aggiudicatario. La tettoia annessa al locale deposito, considerato lo stato di manutenzione fatiscente e il distacco dal confine inferiore a quello prescritto dall'Art.22 del P.R.G. del Comune di Ancarano (TE) dovrà essere demolita a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Cabina Enel e locale quadri: Come precedentemente indicato, per l'intervento in oggetto risulta acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Ancarano (TE) in data 14/02/1987, prot. n. 3363, nonché rilasciata l'autorizzazione a costruire ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974 e del D.M. 3 marzo 1975, pratica n. 0504, prot. n. 10133 del 30/04/1987.

Dalla verifica della documentazione disponibile, tuttavia, non risultano reperibili il certificato di fine lavori, la relazione a strutture ultimate (RSU) e il collaudo statico delle opere strutturali.

Pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione postuma della pratica edilizia, attraverso l'integrazione della documentazione mancante e l'espletamento di tutti gli adempimenti necessari alla formale chiusura dell'intervento, nel pieno rispetto della normativa vigente. Inoltre, il locale quadri risulta edificato a distanza inferiore dal confine rispetto a quella

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

consentita dal PRG del Comune di Ancarano (TE), pari a 6,00 m, configurando abuso urbanistico non sanabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo mono parametrico; 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, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, considerando, tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale e, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

-annunci immobiliari;

-proposte di vendita di agenzie addette;

-atti di compravendita recenti;

-relazioni di stima per procedure esecutive;

-esiti di vendite giudiziarie recenti.

-quotazioni immobiliari *OMI* (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Tali prezzi sono stati aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza C_E", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente C_E un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La determinazione del valore a base d'asta dei cespiti tiene conto dello stato di conservazione dei cespiti, dello stato di occupazione, della mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), presenza o meno di servitù, attraverso la definizione di opportuni deprezzamenti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore n.102, interno np, piano T.

  Trattasi di opificio artigianale con area esterna, ubicato ad Ancarano (TE) in via Fonte Monsignore n.102, sviluppatesi nel solo piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, particella 156, sub. 5, cat. D7, piano T, rendita euro 2.117,47. L'accesso all'area di pertinenza avviene direttamente da Via Fonte Monsignore percorrendo un viale brecciato di collegamento costeggiante il depuratore comunale. La struttura portante dell'edificio, che si erge su un solo piano fuori terra, è stata realizzata con intelaiatura perimetrale in calcestruzzo armato e solaio di copertura in lastre predalles. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali, caratterizzata da notevoli luci ed ampi spazi. L'ingresso principale, pedonale e carrabile è posto sul lato sud-est. Oltre al fabbricato principale, insistono sull'area esterna di pertinenza: un piccolo locale deposito con annessa tettoia, alcune vasche interrate in c.a. in disuso e una cabina ENEL costituita due piani fuori terra. All'interno dell'opificio, oltre all'area destinata prettamente all'attività produttiva, sono presenti: un locale ufficio dotato di bagno privato, locali w.c. e spogliatoi. Sui lati ovest e nord sono presenti porzioni in ampliamento rispetto al fabbricato originario, realizzate con elementi in carpenteria metallica e copertura in pannelli sandwich. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze del centro urbano del Comune di Ancarano (TE). La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Lo stabile si presenta in mediocre stato di conservazione.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 5, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 156, Qualità ENTE URBANO

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

  Valore di stima del bene: € 235.550,00

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore snc, interno np, piano T	673 mq	350,00 €/mq	€ 235.550,00	100,00%	€ 235.550,00
				Valore di stima:	€ 235.550,00

Valore di stima: € 235.550,00

Deprezzamenti

Il valore di stima a base d'asta è stato determinato secondo la seguente formula:

$$V_{BASEASTA} = V_M - D_i$$

$V_{BASEASTA}$*: Valore di mercato finale cespiti;*

V_M*: Valore di mercato cespiti non deprezzato;*

D_i*: Deprezzamenti derivante dallo stato di conservazione dei cespiti, dallo stato di occupazione, dalla conformità urbanistico-edilizia e dalla mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.).*

DEPREZZAMENTI DOVUTI ALLE DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:

Il valore di mercato del compendio è stato determinato considerando l'immobile nel suo complesso e assumendo la sua conformità edilizia e urbanistica.

Dal valore così determinato sono state tuttavia apportate le seguenti decurtazioni:

- per le porzioni non regolarmente assentite ma sanabili, è stato detratto l'importo stimato necessario per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche;
- per le porzioni abusive non sanabili, è stato decurtato il costo stimato per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, nonché la perdita di valore commerciale conseguente alla riduzione della superficie utile e alla diminuzione della funzionalità complessiva dell'immobile.

1) Ampliamento lato Ovest (ipotesi definizione condono edilizio):

A detta dello scrivente, la Domanda di Concessione in Sanatoria relativa al pratico n. 1/97, prot. n. 6756, presentata ai sensi della Legge n. 724/1994, dovrà essere definita mediante chiusura del condono pendente. Dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione, risulta che una porzione di fabbricato, pari a circa 28 mq, è in difetto di distacco rispetto alla particella catastale n. 489. La predetta porzione dovrà pertanto essere rimossa, a cura e spese del futuro aggiudicatario, al fine di assicurare la piena conformità urbanistico-edilizia.

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

Il costo stimato per la demolizione e il successivo smaltimento dei materiali di risulta, calcolato sulla base del Prezzario Regionale delle opere pubbliche Abruzzo 2025, ammonta a circa € 1.800,00.
A tale costo dovrà essere detratta la perdita di valore commerciale conseguente alla riduzione della superficie utile e alla diminuzione della funzionalità complessiva dell'immobile; utilizzando il valore unitario adottato per l'immobile nel suo complesso, pari a 350,00 €/mq si ottiene:

350,00 €/mq x 28 mq = € 9.800.00

2) Ampliamento lato Nord (opera non sanabile):

Per quanto riguarda la tettoia in carpenteria metallica presente sul lato nord del fabbricato principale, si prevede la demolizione completa della struttura, comprensiva delle operazioni di smontaggio degli elementi portanti in acciaio, delle travi e dei profili secondari, nonché della rimozione della copertura in lamiera grecata o pannelli coibentati, con successivo carico, trasporto e conferimento a discarica o centro di recupero autorizzato dei materiali di risulta.
Sulla base del Prezzario Regionale delle opere pubbliche Abruzzo 2025, il costo unitario complessivo per la demolizione e lo smaltimento viene stimato in circa € 5.000,00.
A tale costo dovrà essere detratta la perdita di valore commerciale conseguente alla riduzione della superficie utile e alla diminuzione della funzionalità complessiva dell'immobile; utilizzando il valore unitario adottato per l'immobile nel suo complesso, pari a 350,00 €/mq si ottiene:

350,00 €/mq x 79 mq = € 27.650,00

3) Dismissione vasca depurazione principale:

Si prevede la completa rimozione e bonifica delle strutture, comprendente le seguenti operazioni principali:

- svuotamento dei liquidi e residui presenti, con eventuale campionamento e analisi per la corretta classificazione del rifiuto ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- pulizia, lavaggio e bonifica interna delle vasche;
- demolizione delle strutture in calcestruzzo;
- carico, trasporto e conferimento dei materiali di risulta a discarica o impianto autorizzato;
- ripristino finale dell'area di sedime.

Sulla base del Prezzario Regionale delle opere pubbliche Abruzzo 2025, il costo unitario complessivo per la demolizione e lo smaltimento viene stimato in circa € 8.000,00.

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

4) *Locale deposito e tettoia:*

Il locale deposito, realizzato in posizione diversa rispetto all'ultima concessione edilizia assentita, potrà essere sanato in applicazione dell'*Art. 36-bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nella fattispecie, data la geometria contenuta del manufatto si ritiene congrua l'applicazione della sanzione minima pari a € 1.032,00.

La tettoia, in stato di conservazione fatiscente, dovrà invece essere demolita. Il costo stimato, comprensivo di smaltimento è pari a € 1.200,00.

5) *Locale quadri annesso alla cabina ENEL:*

Il locale in oggetto risulta realizzato in una posizione difforme rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio originario — *pratica n. 3363 del 11/11/1986* e successivo parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune di Ancarano (TE) in data *14/02/1987, prot. n. 3363*.

Poiché l'edificio è collocato a una distanza dal confine di proprietà inferiore a quella prescritta dal P.R.G. del Comune di Ancarano, si rende necessario procedere alla sua demolizione.

Il costo stimato per la demolizione e il successivo smaltimento dei materiali, calcolato sulla base del Prezzario Regionale delle opere pubbliche Abruzzo 2025, ammonta a circa € 1.320,00.

Per il locale quadri verrà detratta la perdita di valore commerciale conseguente alla riduzione della superficie utile e alla diminuzione della funzionalità complessiva dell'immobile; utilizzando il valore unitario adottato per l'immobile nel suo complesso, pari a (0,50 x 350,00 €/mq) si ottiene:

0,25 x 350,00 €/mq x 6,70 mq = € 600,00 (arrotandato per eccesso)

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

6) *Spese tecniche regolarizzazione abusi sanabili ed eventuale definizione condono:*

Spese tecniche complessive stimate: € 5.000,00 oltre iva e accessori di legge.

Si precisa che tali importi rappresentano una valutazione orientativa, suscettibile di variazioni in funzione degli adempimenti effettivamente richiesti dagli enti competenti e delle verifiche tecnico–amministrative da espletare.

In definitiva il deprezzamento dovuto alla regolarizzazione abusi sanabili, alla definizione condono edilizio pendente ed alla demolizione e smaltimento delle opere abusive non sanabili, comprensivo di spese tecniche sarà pari a circa:

D = € 61.400,00

Riepilogo deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di occupazione e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e demolizioni	61.400,00	€

Valore finale di stima (arrotondato per difetto): **€ 138.800,00**

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

Roseto degli Abruzzi, li 21/10/2025

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

Ing. Marcelli Stefano

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore n.102, interno np, piano T

  Trattasi di opificio artigianale con area esterna, ubicato ad Ancarano (TE) in via Fonte Monsignore n.102, sviluppatesi nel solo piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, particella 156, sub. 5, cat. D7, piano T, rendita euro 2.117,47. L'accesso all'area di pertinenza avviene direttamente da Via Fonte Monsignore percorrendo un viale brecciato di collegamento che costeggia il depuratore comunale. La struttura portante dell'edificio, che si erge su un solo piano fuori terra, è stata realizzata con intelaiatura perimetrale in calcestruzzo armato e solaio di copertura in lastre predalles. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali, caratterizzata da notevoli luci ed ampi spazi. L'ingresso principale, pedonale e carrabile è posto sul lato sud-est. Oltre al fabbricato principale, insistono sull'area esterna di pertinenza: un piccolo locale deposito con annessa tettoia, alcune vasche di depurazione semi-interrate in c.a. in disuso e una cabina ENEL di sola consegna MT 20 KV (media tensione), la cui fornitura, secondo quanto dichiarato dal gestore, risulta essere chiusa. All'interno dell'opificio, oltre all'area destinata prettamente all'attività produttiva, sono presenti: un locale ufficio dotato di bagno privato, locali w.c. e spogliatoi. Sui lati ovest e nord sono presenti porzioni in ampliamento rispetto al fabbricato originario, realizzate con elementi in carpenteria metallica e copertura in pannelli sandwich. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze del centro urbano del Comune di Ancarano (TE). La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Lo stabile si presenta in stato di conservazione mediocre. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 5, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 156, Qualità ENTE URBANO

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

  Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Ancarano (TE): "ZONA D" Insediamenti produttivi - Sottozona "D2" – Industriale di Completamento.

  Prezzo base d'asta: **€ 138.800,00**

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore n.102, interno np, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 5, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 156, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	673 mq
Stato conservativo:	L'attuale stato conservativo dell'opificio, come riscontrato in fase di sopralluogo effettuato in data 05.08.2025, risulta, nel complesso, mediocre. All'intradosso del solaio di copertura si rilevano diffuse macchie di umidità, presumibilmente attribuibili al deterioramento dell'impermeabilizzazione del manto di copertura. Gli infissi risultano vetusti, costituiti da telai in alluminio con vetro singolo con prestazioni termo-acustiche deficitarie. Tutte le componenti impiantistiche necessiterebbero di interventi di manutenzione ed adeguamento alla normativa vigente. Le porzioni in ampliamento rispetto al corpo di fabbrica originario, sul lato nord e ovest, sono caratterizzate da elementi di copertura e tamponatura fatiscenti. Nell'area esterna esclusiva si rileva presenza di alcune vasche interrate in disuso che necessiterebbero di dismissione e messa in pristino. In definitiva, l'immobile, per quanto visivamente ispezionato, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria volti a risolvere le criticità sopra evidenziate.		
Descrizione:	Trattasi di opificio artigianale con area esterna, ubicato ad Ancarano (TE) in via Fonte Monsignore n.102, sviluppatesi nel solo piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, particella 156, sub. 5, cat. D7, piano T, rendita euro 2.117,47. L'accesso all'area di pertinenza avviene direttamente da Via Fonte Monsignore percorrendo un viale brecciato di collegamento che costeggia il depuratore comunale. La struttura portante dell'edificio, che si erge su un solo piano fuori terra, è stata realizzata con intelaiatura perimetrale in calcestruzzo armato e solaio di copertura in lastre predalles. La tipologia costruttiva è tipica degli opifici artigianali, caratterizzata da notevoli luci ed ampi spazi. L'ingresso principale, pedonale e carrabile è posto sul lato sud-est. Oltre al fabbricato principale, insistono sull'area esterna di pertinenza: un piccolo locale deposito con annessa tettoia, alcune vasche di depurazione semi-interrate in c.a. in disuso e una cabina ENEL di sola consegna MT 20 KV (media tensione), la cui fornitura, secondo quanto dichiarato dal gestore, risulta essere chiusa. All'interno dell'opificio, oltre all'area destinata prettamente all'attività produttiva, sono presenti: un locale ufficio dotato di bagno privato, locali w.c. e spogliatoi. Sui lati ovest e nord sono presenti porzioni in ampliamento rispetto al fabbricato originario, realizzate con elementi in carpenteria metallica e copertura in pannelli sandwich. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze del centro urbano del Comune di Ancarano (TE). La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Lo stabile si presenta in stato di conservazione mediocre. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da esecutato e da terzi con contratto antecedente alla trascrizione del pignoramento.		

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 20/01/2005
  Reg. gen. 980 - Reg. part. 153
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 120.000,00
  Percentuale interessi: 3,65 %
  Rogante: Notaio *omissis*
  Data: 19/01/2005
  N° repertorio: 211161
  N° raccolta: 38883

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Firenze il 16/09/2010
  Reg. gen. 15415 - Reg. part. 4148
  Quota: 1/1
  Importo: € 45.000,00
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 28.071,62
  Spese: € 4.000,00
  Interessi: € 12.928,38
  Rogante: Tribunale di Firenze
  Data: 07/09/2010
  N° repertorio: 4647

- **Ipoteca di tipo concessione/amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Roma il 18/12/2023
  Reg. gen. 20157 - Reg. part. 1958
  Quota: 1/1
  Importo: € 546.922,04
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 273.461,02
  Rogante: *omissis*
  Data: 18/12/2023
  N° repertorio: 1941
  N° raccolta: 10823

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 24/12/2024
  Reg. gen. 21619 - Reg. part. 2478
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 120.000,00
  Interessi: € 3,65
  Rogante: Notaio *omissis*
  Data: 19/01/2025
  N° repertorio: 211161
  N° raccolta: 38833

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 03/01/2025
  Reg. gen. 102 - Reg. part. 71
  Quota: 1/1
  A favore di *omissis*
  Contro *omissis*

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98

ALLEGATI

- ✓ *ALLEGATO 1 - PROVENIENZE E ATTI NOTARILI;*
- ✓ *ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO 4 - ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA ;*
- ✓ *ALLEGATO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE E VISURE CAMERALI;*
- ✓ *ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO 8 – COMPUTO DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE;*
- ✓ *ALLEGATO 9 - ELABORATO PERITALE (PRIVACY);*
- ✓ *ALLEGATO 10 - ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI;*
- ✓ *ALLEGATO 11 - SCHEDA RIEPILOGATIVA;*

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: STEFANO MARCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36ea4d0304d627f5dd33ccb4e61f6b98