
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N.51 DEL 26/09/2016

Giudice Delegato: dott.ssa L. Tiziana Marganella

Curatore: Avv. Sergio Iannucci

RELAZIONE PERITALE
DI STIMA

IL CTU

GEOM. EDOARDO PELUSI

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
• LOTTO N° 2 - Complesso artigianale contrada Arenile Ripa Teatina (CH) ed annessi terreni	
STIMA	31
ELENCO ALLEGATI	34

1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 -65127 -Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 47 15 042, Fax 085 47 15 042, in data settembre 2018 riceveva incarico dal Curatore dott. Avv. Sergio Iannucci di procedere alla stima, previo inventario, dei beni immobili e mobili di proprietà della società:

- OPIFICIO C.da Arenile COMUNE DI RIPA TEATINA., distinto al N.C.E.U. al foglio 13, particella 705 sub 4 con annesso terreno, esteso complessivamente mq. 1.840, distinto al Catasto Terreni al foglio 13, particelle nn., 4346, 4347, 4348, 4349 e 4627,

- Terreno agricolo Comune di RIPA TEATINA, distinto al N.C.T. al foglio 14, particella 66, seminativo arboreo di classe 3°, esteso mq 1.530, reddito dominicale € 7,11, reddito agrario € 7,11.

2. PREMESSA

In data 15/10/2018 è stato effettuato, congiuntamente con il Curatore, un primo sopralluogo presso gli immobili che costituiscono il compendio del Fallimento al fine di prendere visione dei beni di proprietà della società fallita, come da verbale allegato.

Durante il primo accesso si è proceduto ad individuare le unità immobiliari in oggetto, ad effettuare fotografie esterne ed interne e le necessarie misurazioni.

In riferimento alle predette unità individuate si è proceduto acquisendo tutta la documentazione tecnica reperibile negli uffici preposti ed effettuando successivi sopralluoghi di raffronto.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO FALLIMENTARE

Il compendio fallimentare è costituito dai beni immobili e mobili di proprietà della

ubicati nel Comune di Ripa Teatina, alla contrada Arenile, composti da:

- un Opificio industriale per la lavorazione delle materie plastiche con adiacenti terreni agricoli.

Il complesso edilizio, che costituisce l'opificio, è composto da un fabbricato suddiviso in un ampio locale con destinazione d'uso a laboratorio artigianale, locali deposito coperti senza tamponature e tettoia al piano terra; gli uffici sono posti al piano primo con accesso laterale autonomo. Il tutto individuabile catastalmente al foglio di mappa del comune di Ripa Teatina f. 13 part.lla 705 sub 4;

- terreni agricoli adiacenti al fabbricato ad eccezione di un appezzamento di terreno agricolo ricadente in altra area individuabili catastalmente al foglio di mappa del comune di Ripa Teatina al F. 13 part.lla n. 4346,4348, 4349,4347, 4627 e Foglio n. 14 part.lla n. 66;

- beni mobili collocati all'interno delle unità immobiliari oggetto di procedura.

Presa atto della diversità tipologica dei beni in oggetto, le operazioni peritali sono state effettuate in fasi distinte e vengono relazionate in distinti capitoli.

Per chiarezza espositiva la relazione di stima viene suddivisa in due parti:

PARTE A - RELAZIONE DI STIMA BENI MOBILI

PARTE B- RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

FALLIMENTO

N.51 DEL 26/09/2016

B. RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

IL CTU

GEOM. EDOARDO PELUSI

*Geom. Edoardo Pelusi - Via Raffaello.57 – 65123 PESCARA
Tel / Fax 085 4715042 - Cell. 338 8494625 - E-mail studiopelusi@gmail.com*

I terreni sono in capo alla società fallita, quale livellaria, e alla

, quale diritto del concedente.

Il lotto è totalmente recintato ed ha accesso pedonale e carrabile su fronte strada.

Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica del comune di Ripa Teatina, in contrada Arenile, ben collegata con i centri limitrofi. L'area circostante si presenta scarsamente urbanizzata con la presenza di numerose strutture edilizie di vecchia costruzione con scarsa densità abitativa a carattere sia commerciale/produttivo che a destinazione residenziale.

Lo scrivente ritiene opportuno costituire un lotto unico.

CONSISTENZA

La descrizione e la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto hanno considerato i cespiti in base allo stato di fatto come da sopralluogo effettuato.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza (ml)	Piano
Laboratorio	352,76	0.70	246.93	3.50	PT
Tettoia	37.00	0,30	11.10	3.50	PT
Uffici	117.00	1,00	117.00	2.80	P1
Corte esclusiva escluso area fabbricato	1814	0.02	36.50	-	PT
Totale superficie convenzionale:			411.53		

Il fabbricato adibito a laboratorio artigianale, da progetto approvato, è articolato in aree distinte:

- locale ad uso laboratorio con spogliatoi e servizi al 1 piano (ex laboratorio esistente), mq. 152.76, distinto nella planimetria allegata con la lettera A

- locale laboratorio, mq. 160,00 , distinto nella planimetria allegata con la lettera B
- zona coperta con destinazione deposito materie prime, .117,00, distinto nella planimetria allegata con la lettera C
- deposito, mq. 40.00, distinto nella planimetria allegata con la lettera D
- locale di sgombero, (ex cabina enel) mq. 19,25, distinto nella planimetria allegata con la lettera E
- tettoia, mq. 37.00, distinto nella planimetria allegata con la lettera F
- locale, parzialmente tamponato, per deposito e imballaggio, mq. 100,00, distinto nella planimetria allegata con la lettera G
- Cabina elettrica, distinto nella planimetria allegata con la lettera H

Al piano primo, adibito ad ufficio, si individuano n. 3 vani disimpegno, n. 2 ripostigli, bagno e balcone perimetrale scoperto.

Da sopralluogo si evidenzia che il capannone risulta indiviso e le varie aree sono state fuse tra loro. Pertanto, ad oggi, il laboratorio occupa l'intera superficie del fabbricato.

La superficie lorda totale del piano terra è pari a circa mq. 470 oltre mq. 117 coperti e non tamponati, corrispondenti alla zona deposito c) e tettoia estesa mq. 35.88 indicata (l. f).

Le superfici destinate ad uffici, site al piano primo del fabbricato con accesso laterale indipendente, hanno una distribuzione interna diversa da quella approvata, anche se le superfici complessive hanno la medesima estensione. La superficie lorda totale degli uffici è pari a mq. 117.

L'immobile in oggetto, di vecchia costruzione, si presenta in totale abbandono da anni: le condizioni generali dei locali adibiti ad uso laboratorio sono scadenti e necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, nonché di

completamento strutturale delle opere stesse (gradinata piano terra in cui si individuano ferri di ripresa a vista).

Inoltre è da rilevare che la copertura totale del laboratorio, come fisicamente individuata da progetto approvato, è stata realizzata in lastre di amianto che oggi versano in scadenti condizioni e che, da un esame a vista, presentano segni evidenti di corrosione e distacco della superficie delle lastre: in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere effettuato intervento di bonifica con la rimozione delle lastre da attuare con specifiche procedure ed eseguite da Imprese specializzate nel settore, mediante apposito piano di lavoro approvato dalla AUSL per la rimozione e lo smaltimento della copertura. I costi di tale intervento verranno calcolati in via preventiva e detratti dal valore complessivo del bene in quanto a carico del futuro aggiudicatario.

I beni non sono comodamente divisibili in natura

CONFINI

L'unità immobiliare confina con part n. 4819, via San Giuseppe su due lati, salvo altri aventi causa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
	13	705	4		D/1				4.452,50	T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito domenicale	Reddito agrario
	13	4346			Uliveto	1	200		€ 0.98	€ 0.57
	13	4347			Rel ente urb		380			
	13	4348			Uliveto	1	215		€ 1.05	€ 0.61
	13	4349			Uliveto	1	25		€ 0.12	€ 0.07
	13	4627			Uliveto	1	1000		€ 4.91	€ 2.84

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito domenicale	Reddito agrario
	14	66			Seminativo arbor	3	1530		€ 7,11	€ 7,11

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato si evidenzia la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nell'attuale planimetria catastale.

CPR
026/13

CRONISTORIA DATI CATASTALI

NCEU F 13 PART 705 SUB 4		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
COSTITUZIONE al NCEU del 06/11/1985 in atti dal 01/10/199223/10/2003 con prot. n. PE0152286 con sub 2 e 3		
Dal 06/11/1985 al 23/01/2008	Proprietà fino al 23/01/2008	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 705 sub 2
Dal 23/01/2008 al 24/02/2009	Proprietà con sede in per 1/1 fino al 24/02/2009	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 705 sub 2
Dal 06/11/1985 al 23/01/2008	Proprietà fino al 23/01/2008	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 705 sub 3
Dal 23/01/2008 al 24/02/2009	Proprietà con sede in per 1/1 fino al 24/02/2009	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 705 sub 3
VARIAZIONE del 24/02/2009 protocollo n. CH0052646 in atti dal 24/02/2009 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.1861.1/2009)		
Dal 15/11/1979 al 01/01/1985	livellario fino al 01/01/1985	Catasto terreni Fg. 13, Part. 705 Superficie 1170 mq
Catasto Terreni: variazione d'ufficio del 01/01/1985 il variato comprende la part.lla 706-839		
Dal 01/01/1985 al 01/08/2000		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 705 Superficie mq 2200 Categoria uliveto
VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 01/01/1985 prot. 177029-177040		
Dal 01/08/2000 al 01/08/2000	livellario	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 705 Superficie mq 2200

		Categoria EU
<p>Frazionamento del 30/04/2001</p> <p>Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:</p> <p>- foglio 13 particella 74 - foglio 13 particella 883 - foglio 13 particella 73 - foglio 13 particella 179 - foglio 13 particella 67 - foglio 13 particella 66 - foglio 13 particella 64 - foglio 13 particella 60 - foglio 13 particella 234 -</p> <p>foglio 13 particella 683 - foglio 13 particella 682 - foglio 13 particella 59 - foglio 13 particella 58 - foglio 13 particella 57 - foglio 13 particella 56 - foglio 13 particella 815 - foglio 13 particella 912 - foglio 13 particella 50 -</p> <p>foglio 13 particella 796 - foglio 13 particella 48 - foglio 13 particella 47 - foglio 13 particella 49 - foglio 13 particella 23 - foglio 13 particella 704 - foglio 13 particella 978 - foglio 13 particella 4021 - foglio 13 particella 334 -</p> <p>foglio 13 particella 103 - foglio 13 particella 104 - foglio 13 particella 4255 - foglio 13 particella 4258 - foglio 13 particella 4252 - foglio 13 particella 707 - foglio 13 particella 4143 - foglio 13 particella 424 - foglio 13</p> <p>particella 778 - foglio 13 particella 777 - foglio 13 particella 776 - foglio 13 particella 91 - foglio 13 particella 773 - foglio 13 particella 929 - foglio 13 particella 4281 - foglio 13 particella 4172 - foglio 13 particella 4170 -</p> <p>foglio 13 particella 808 - foglio 13 particella 268 - foglio 13 particella 612 - foglio 13 particella 811 - foglio 13 particella 613 - foglio 13 particella 923 - foglio 13 particella 401 - foglio 13 particella 4128 - foglio 13 particella 75</p> <p>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:</p> <p>- foglio 13 particella 4294 - foglio 13 particella 4295 - foglio 13 particella 4296 - foglio 13 particella 4297 - foglio 13 particella 4298 - foglio 13 particella 4299 - foglio 13 particella 70 - foglio 13 particella 4300 - foglio 13</p> <p>particella 4301 - foglio 13 particella 4302 - foglio 13 particella 4303 - foglio 13 particella 4304 - foglio 13 particella 4305 - foglio 13 particella 4306 - foglio 13 particella 4307 - foglio 13 particella 4308 - foglio 13 particella</p> <p>4309 - foglio 13 particella 4310 - foglio 13 particella 4311 - foglio 13 particella 4312 - foglio 13 particella 4313 - foglio 13 particella 4314 - foglio 13 particella 4315 - foglio 13 particella 4316 - foglio 13 particella 4317 -</p> <p>foglio 13 particella 4318 - foglio 13 particella 4319 - foglio 13 particella 4320 - foglio 13 particella 4321 - foglio 13 particella 4322 - foglio 13 particella 4323 - foglio 13 particella 4324 - foglio 13 particella 4325 - foglio 13</p> <p>particella 4326 - foglio 13 particella 4327 - foglio 13 particella 4328 - foglio 13 particella 4329 - foglio 13 particella 4330 - foglio 13 particella 4331 - foglio 13 particella 4332 - foglio 13 particella 4333 - foglio 13 particella</p> <p>4334 - foglio 13 particella 4335 - foglio 13 particella 4336 - foglio 13 particella 4337 - foglio 13 particella 4338 - foglio 13 particella 4339 - foglio 13 particella 4340 - foglio 13 particella 702 - foglio 13 particella 4341 - foglio</p> <p>13 particella 703 - foglio 13 particella 4342 - foglio 13 particella 4343 - foglio 13 particella 4344 - foglio 13 particella 4345 - foglio 13 particella 4346 - foglio 13 particella 705 - foglio 13 particella 4347</p>		

<p>- foglio 13 particella</p> <p>4349 - foglio 13 particella 4350 - foglio 13 particella 4351 - foglio 13 particella 4352 - foglio 13 particella 4353 - foglio 13 particella 4354 - foglio 13 particella 4355 - foglio 13 particella 4356 - foglio 13 particella 4357 -</p> <p>foglio 13 particella 4358 - foglio 13 particella 4359 - foglio 13 particella 4360 - foglio 13 particella 4361 - foglio 13 particella 4362 - foglio 13 particella 4363 - foglio 13 particella 4364 - foglio 13 particella 4365 - foglio 13</p> <p>particella 4366 - foglio 13 particella 4367 - foglio 13 particella 4368 - foglio 13 particella 4369 - foglio 13 particella 4370 - foglio 13 particella 4371 - foglio 13 particella 4372 - foglio 13 particella 4373 - foglio 13 particella</p> <p>4374 - foglio 13 particella 4375 - foglio 13 particella 4376 - foglio 13 particella 4377 - foglio 13 particella 775 - foglio 13 particella 4378 - foglio 13 particella 4379 - foglio 13 particella 4380 - foglio 13 particella 4381 - foglio</p> <p>13 particella 4382 - foglio 13 particella 4383 - foglio 13 particella 4384 - foglio 13 particella 4385 - foglio 13 particella 4386 - foglio 13 particella 809 - foglio 13 particella 4387 - foglio 13 particella 4388 - foglio 13 particella</p> <p>4389 - foglio 13 particella 4390 - foglio 13 particella 4391 - foglio 13 particella 4392 - foglio 13 particella 4393 - foglio 13 particella 4394 - foglio 13 particella 4395 - foglio 13 particella 4396 - foglio 13 particella 4397 -</p> <p>foglio 13 particella 4398 - foglio 13 particella 4399 - foglio 13 particella 19 - foglio 13 particella 4400 - foglio 13 particella 4401 - foglio 13 particella 4402 - foglio 13 particella 4403 - foglio 13 particella 4404 - particella 4405 - foglio 13 particella 4406 - foglio 13 particella 4407 - foglio 13 particella 4408</p>		
<p>Dal 30/04/2001</p> <p>al 30/12/2008</p>	<p>livellario</p>	<p>Catasto terreni</p> <p>Fg. 13, Part. 705</p> <p>Superficie 1814 mq</p> <p>Categoria EU</p>
<p>Tipo mappale del 30/12/2008 prot. sono sopresse la part.lla 4345</p> <p>E variate le part.lle 4627-4628-4629</p>		
<p>Dal 30/12/2008</p> <p>al 30/12/2008</p>	<p>livellario</p>	<p>Catasto terreni</p> <p>Fg. 13, Part. 705</p> <p>Superficie 1814 mq</p> <p>Categoria EU</p>

CT F 13 PART 4348		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Frazionamento del 07/05/1996		
Soppressa la part.lla 706		
Dal 30/04/2001 al 23/01/2008	Diritto del concedente livellario	Catasto terreni Fg. 13, Part. 978 Superficie 240 mq Categoria ULIVETO
Frazionamento del 30/04/2001		
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:		
<p>- foglio 13 particella 74 - foglio 13 particella 883 - foglio 13 particella 73 - foglio 13 particella 179 - foglio 13 particella 67 - foglio 13 particella 66 - foglio 13 particella 64 - foglio 13 particella 60 - foglio 13 particella 234 - foglio 13 particella 683 - foglio 13 particella 682 - foglio 13 particella 59 - foglio 13 particella 58 - foglio 13 particella 57 - foglio 13 particella 56 - foglio 13 particella 815 - foglio 13 particella 912 - foglio 13 particella 50 - foglio 13 particella 796 - foglio 13 particella 48 - foglio 13 particella 47 - foglio 13 particella 49 - foglio 13 particella 23 - foglio 13 particella 704 - foglio 13 particella 978 - foglio 13 particella 4021 - foglio 13 particella 334 - foglio 13 particella 103 - foglio 13 particella 104 - foglio 13 particella 4255 - foglio 13 particella 4258 - foglio 13 particella 4252 - foglio 13 particella 707 - foglio 13 particella 4143 - foglio 13 particella 424 - foglio 13 particella 778 - foglio 13 particella 777 - foglio 13 particella 776 - foglio 13 particella 91 - foglio 13 particella 773 - foglio 13 particella 929 - foglio 13 particella 4281 - foglio 13 particella 4172 - foglio 13 particella 4170 - foglio 13 particella 808 - foglio 13 particella 268 - foglio 13 particella 612 - foglio 13 particella 811 - foglio 13 particella 613 - foglio 13 particella 923 - foglio 13 particella 401 - foglio 13 particella 4128 - foglio 13 particella 75</p>		
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:		
<p>- foglio 13 particella 4294 - foglio 13 particella 4295 - foglio 13 particella 4296 - foglio 13 particella 4297 - foglio 13 particella 4298 - foglio 13 particella 4299 - foglio 13 particella 70 - foglio 13 particella 4300 - foglio 13 particella 4301 - foglio 13 particella 4302 - foglio 13 particella 4303 - foglio 13 particella 4304 - foglio 13 particella 4305 - foglio 13 particella 4306 - foglio 13 particella 4307 - foglio 13 particella 4308 - foglio 13 particella 4309 - foglio 13 particella 4310 - foglio 13 particella 4311 - foglio 13 particella 4312 - foglio 13 particella 4313 - foglio 13 particella 4314 - foglio 13 particella 4315 - foglio 13 particella 4316 - foglio 13 particella 4317 - foglio 13 particella 4318 - foglio 13 particella 4319 - foglio 13 particella 4320 - foglio 13 particella 4321 - foglio 13 particella 4322 - foglio 13 particella 4323 - foglio 13 particella 4324 - foglio 13 particella 4325 - foglio 13 particella 4326 - foglio 13 particella 4327 - foglio 13 particella 4328 - foglio 13 particella 4329 - foglio 13 particella 4330 - foglio 13 particella 4331 - foglio 13 particella 4332 - foglio 13 particella 4333 - foglio 13 particella 4334 - foglio 13 particella 4335 - foglio 13 particella 4336 - foglio 13 particella 4337 - foglio 13 particella 4338 - foglio 13 particella 4339 - foglio 13 particella 4340 - foglio 13 particella 702 - foglio 13 particella 4341 - foglio 13 particella 703 - foglio 13 particella 4342 - foglio 13 particella 4343 - foglio 13 particella 4344 - foglio 13 particella 4345 - foglio 13 particella 4346 - foglio 13 particella 705 - foglio 13 particella 4347 - foglio 13 particella 4349 - foglio 13 particella 4350 - foglio 13 particella 4351 - foglio 13 particella 4352 - foglio 13 particella 4353 - foglio 13 particella 4354 - foglio 13 particella 4355 - foglio 13 particella 4356 - foglio 13 particella 4357 - foglio 13 particella 4358 - foglio 13 particella 4359 - foglio 13 particella 4360 - foglio 13 particella 4361 - foglio 13 particella 4362 -</p>		

foglio 13 particella 4363 - foglio 13 particella 4364 - foglio 13 particella 4365 - foglio 13 particella 4366 - foglio 13 particella 4367 - foglio 13 particella 4368 - foglio 13 particella 4369 - foglio 13 particella 4370 - foglio 13 particella 4371 - foglio 13 particella 4372 - foglio 13 particella 4373 - foglio 13 particella 4374 - foglio 13 particella 4375 - foglio 13 particella 4376 - foglio 13 particella 4377 - foglio 13 particella 775 - foglio 13 particella 4378 - foglio 13 particella 4379 - foglio 13 particella 4380 - foglio 13 particella 4381 - foglio 13 particella 4382 - foglio 13 particella 4383 - foglio 13 particella 4384 - foglio 13 particella 4385 - foglio 13 particella 4386 - foglio 13 particella 809 - foglio 13 particella 4387 - foglio 13 particella 4388 - foglio 13 particella 4389 - foglio 13 particella 4390 - foglio 13 particella 4391 - foglio 13 particella 4392 - foglio 13 particella 4393 - foglio 13 particella 4394 - foglio 13 particella 4395 - foglio 13 particella 4396 - foglio 13 particella 4397 - foglio 13 particella 4398 - foglio 13 particella 4399 - foglio 13 particella 19 - foglio 13 particella 4400 - foglio 13 particella 4401 - foglio 13 particella 4402 - foglio 13 particella 4403 - foglio 13 particella 4404 - particella 4405 - foglio 13 particella 4406 - foglio 13 particella 4407 - foglio 13 particella 4408

Dal 30/04/2001 al 23/01/2008	D 7 Dritto del concedente per 1/1 F H livellario	Catasto terreni Fg. 13, Part. 4348 Superficie 215 mq Categoria ULIVETO
---------------------------------	--	---

Decreto di trasferimento immobili

Dal 23/01/2008 al 18/01/2019	con sede in Dritto del concedente per 1/1 con sede in Enfiteusi per 1/1	Catasto terreni Fg. 13, Part. 4348 Superficie 215 mq Categoria ULIVETO
---------------------------------	--	---

CT F 13 PART 4349

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Frazionamento del 07/05/1996		
Soppressa la part.lla 706		
Dal 30/04/2001 al 23/01/2008	Dritto del concedente H livellario	Catasto terreni Fg. 13, Part. 978 Superficie 240 mq Categoria ULIVETO

Frazionamento del 30/04/2001

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 74 - foglio 13 particella 883 - foglio 13 particella 73 - foglio 13 particella 179 - foglio 13 particella 67 - foglio 13 particella 66 - foglio 13 particella 64 - foglio 13 particella 60 - foglio 13 particella 234 - foglio 13 particella 683 - foglio 13 particella 682 - foglio 13 particella 59 - foglio 13 particella 58 - foglio 13 particella 57 - foglio 13 particella 56 - foglio 13 particella 815 - foglio 13 particella 912 - foglio 13 particella 50 - foglio 13 particella 796 - foglio 13 particella 48 - foglio 13 particella 47 - foglio 13 particella 49 - foglio 13 particella 23 - foglio 13 particella 704 - foglio 13 particella 978 - foglio 13 particella 4021 - foglio 13 particella 334 - foglio 13 particella 103 - foglio 13 particella 104 - foglio 13 particella 4255 - foglio 13 particella 4258 - foglio 13 particella 4252 - foglio 13 particella 707 - foglio 13 particella 4143 - foglio 13 particella 424 - foglio 13 particella 778 - foglio 13 particella 777 - foglio 13 particella 776 - foglio 13 particella 91 - foglio 13 particella 773 - foglio 13 particella 929 - foglio 13 particella 4281 - foglio 13 particella 4172 - foglio 13 particella 4170 - foglio 13 particella 808 - foglio 13 particella 268 - foglio 13 particella 612 - foglio 13 particella 811 - foglio 13 particella 613 - foglio 13 particella 923 - foglio 13 particella 401 - foglio 13 particella 4128 - foglio 13 particella 75

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 4294 - foglio 13 particella 4295 - foglio 13 particella 4296 - foglio 13 particella 4297 - foglio 13 particella 4298 - foglio 13 particella 4299 - foglio 13 particella 70 - foglio 13 particella 4300 - foglio 13 particella 4301 - foglio 13 particella 4302 - foglio 13 particella 4303 - foglio 13 particella 4304 - foglio 13 particella 4305 - foglio 13 particella 4306 - foglio 13 particella 4307 - foglio 13 particella 4308 - foglio 13 particella 4309 - foglio 13 particella 4310 - foglio 13 particella 4311 - foglio 13 particella 4312 - foglio 13 particella 4313 - foglio 13 particella 4314 - foglio 13 particella 4315 - foglio 13 particella 4316 - foglio 13 particella 4317 - foglio 13 particella 4318 - foglio 13 particella 4319 - foglio 13 particella 4320 - foglio 13 particella 4321 - foglio 13 particella 4322 - foglio 13 particella 4323 - foglio 13 particella 4324 - foglio 13 particella 4325 - foglio 13 particella 4326 - foglio 13 particella 4327 - foglio 13 particella 4328 - foglio 13 particella 4329 - foglio 13 particella 4330 - foglio 13 particella 4331 - foglio 13 particella 4332 - foglio 13 particella 4333 - foglio 13 particella 4334 - foglio 13 particella 4335 - foglio 13 particella 4336 - foglio 13 particella 4337 - foglio 13 particella 4338 - foglio 13 particella 4339 - foglio 13 particella 4340 - foglio 13 particella 702 - foglio 13 particella 4341 - foglio 13 particella 703 - foglio 13 particella 4342 - foglio 13 particella 4343 - foglio 13 particella 4344 - foglio 13 particella 4345 - foglio 13 particella 4346 - foglio 13 particella 705 - foglio 13 particella 4347 - foglio 13 particella 4349 - foglio 13 particella 4350 - foglio 13 particella 4351 - foglio 13 particella 4352 - foglio 13 particella 4353 - foglio 13 particella 4354 - foglio 13 particella 4355 - foglio 13 particella 4356 - foglio 13 particella 4357 - foglio 13 particella 4358 - foglio 13 particella 4359 - foglio 13 particella 4360 - foglio 13 particella 4361 - foglio 13 particella 4362 - foglio 13 particella 4363 - foglio 13 particella 4364 - foglio 13 particella 4365 - foglio 13 particella 4366 - foglio 13 particella 4367 - foglio 13 particella 4368 - foglio 13 particella 4369 - foglio 13 particella 4370 - foglio 13 particella 4371 - foglio 13 particella 4372 - foglio 13 particella 4373 - foglio 13 particella 4374 - foglio 13 particella 4375 - foglio 13 particella 4376 - foglio 13 particella 4377 - foglio 13 particella 775 - foglio 13 particella 4378 - foglio 13 particella 4379 - foglio 13 particella 4380 - foglio 13 particella 4381 - foglio 13 particella 4382 - foglio 13 particella 4383 - foglio 13 particella 4384 - foglio 13 particella 4385 - foglio 13 particella 4386 - foglio 13 particella 809 - foglio 13 particella 4387 - foglio 13 particella 4388 - foglio 13 particella 4389 - foglio 13 particella 4390 - foglio 13 particella 4391 - foglio 13 particella 4392 - foglio 13 particella 4393 - foglio 13 particella 4394 - foglio 13 particella 4395 - foglio 13 particella 4396 - foglio 13 particella 4397 - foglio 13 particella 4398 - foglio 13 particella 4399 - foglio 13 particella 19 - foglio 13 particella 4400 - foglio 13 particella 4401 - foglio 13 particella 4402 - foglio 13 particella 4403 - foglio 13 particella 4404 - foglio 13 particella 4405 - foglio 13 particella 4406 - foglio 13 particella 4407 - foglio 13 particella 4408

Dal 30/04/2001		Catasto terreni
al 23/01/2008		Fg. 13, Part. 4349
	Diritto del concedente per 1/1	Superficie 25 mq

	livellario	Categoria ULIVETO
Decreto di trasferimento immobili		
Dal 23/01/2008 al 18/01/2019	con sede in Diritto del concedente per 1/1 con sede in) Enfiteusi per 1/1	Catasto terreni Fg. 13, Part. 4348 Superficie 25 mq Categoria ULIVETO

CT F 13 PART 4346		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Atto pubblico del 27/11/1990 Soppressa la part.lla 706		
Dal 30/04/2001 al 23/01/2008	Diritto del concedente livellario	Catasto terreni Fg. 13, Part. 704 Superficie 1220 mq Categoria ULIVETO
Frazionamento del 30/04/2001 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 13 particella 74 - foglio 13 particella 883 - foglio 13 particella 73 - foglio 13 particella 179 - foglio 13 particella 67 - foglio 13 particella 66 - foglio 13 particella 64 - foglio 13 particella 60 - foglio 13 particella 234 - foglio 13 particella 683 - foglio 13 particella 682 - foglio 13 particella 59 - foglio 13 particella 58 - foglio 13 particella 57 - foglio 13 particella 56 - foglio 13 particella 815 - foglio 13 particella 912 - foglio 13 particella 50 - foglio 13 particella 796 - foglio 13 particella 48 - foglio 13 particella 47 - foglio 13 particella 49 - foglio 13 particella 23 - foglio 13 particella 704 - foglio 13 particella 978 - foglio 13 particella 4021 - foglio 13 particella 334 - foglio 13 particella 103 - foglio 13 particella 104 - foglio 13 particella 4255 - foglio 13 particella 4258 - foglio 13 particella 4252 - foglio 13 particella 707 - foglio 13 particella 4143 - foglio 13 particella 424 - foglio 13 particella 778 - foglio 13 particella 777 - foglio 13 particella 776 - foglio 13 particella 91 - foglio 13 particella 773 - foglio 13 particella 929 - foglio 13 particella 4281 - foglio 13 particella 4172 - foglio 13 particella 4170 - foglio 13 particella 808 - foglio 13 particella 268 - foglio 13 particella 612 - foglio 13 particella 811 - foglio 13 particella 613 - foglio 13 particella 923 - foglio 13 particella 401 - foglio 13 particella 4128 - foglio 13 particella 75 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:		

CT F 13 PART 4627

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Atto pubblico del 27/11/1990		
Soppressa la part.lla 706		
Dal 30/04/2001 al 23/01/2008	Diritto del concedente	Catasto terreni Fig. 13, Part. 704 Superficie 1220 mq Categoria ULIVETO
Frazionamento del 30/04/2001		
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:		
<p>- foglio 13 particella 74 - foglio 13 particella 883 - foglio 13 particella 73 - foglio 13 particella 179 - foglio 13 particella 67 - foglio 13 particella 66 - foglio 13 particella 64 - foglio 13 particella 60 - foglio 13 particella 234 - foglio 13 particella 683 - foglio 13 particella 682 - foglio 13 particella 59 - foglio 13 particella 58 - foglio 13 particella 57 - foglio 13 particella 56 - foglio 13 particella 815 - foglio 13 particella 912 - foglio 13 particella 50 - foglio 13 particella 796 - foglio 13 particella 48 - foglio 13 particella 47 - foglio 13 particella 49 - foglio 13 particella 23 - foglio 13 particella 704 - foglio 13 particella 978 - foglio 13 particella 4021 - foglio 13 particella 334 - foglio 13 particella 103 - foglio 13 particella 104 - foglio 13 particella 4255 - foglio 13 particella 4258 - foglio 13 particella 4252 - foglio 13 particella 707 - foglio 13 particella 4143 - foglio 13 particella 424 - foglio 13 particella 778 - foglio 13 particella 777 - foglio 13 particella 776 - foglio 13 particella 91 - foglio 13 particella 773 - foglio 13 particella 929 - foglio 13 particella 4281 - foglio 13 particella 4172 - foglio 13 particella 4170 - foglio 13 particella 808 - foglio 13 particella 268 - foglio 13 particella 612 - foglio 13 particella 811 - foglio 13 particella 613 - foglio 13 particella 923 - foglio 13 particella 401 - foglio 13 particella 4128 - foglio 13 particella 75</p>		
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:		
<p>- foglio 13 particella 4294 - foglio 13 particella 4295 - foglio 13 particella 4296 - foglio 13 particella 4297 - foglio 13 particella 4298 - foglio 13 particella 4299 - foglio 13 particella 70 - foglio 13 particella 4300 - foglio 13 particella 4301 - foglio 13 particella 4302 - foglio 13 particella 4303 - foglio 13 particella 4304 - foglio 13 particella 4305 - foglio 13 particella 4306 - foglio 13 particella 4307 - foglio 13 particella 4308 - foglio 13 particella 4309 - foglio 13 particella 4310 - foglio 13 particella 4311 - foglio 13 particella 4312 - foglio 13 particella 4313 - foglio 13 particella 4314 - foglio 13 particella 4315 - foglio 13 particella 4316 - foglio 13 particella 4317 - foglio 13 particella 4318 - foglio 13 particella 4319 - foglio 13 particella 4320 - foglio 13 particella 4321 - foglio 13 particella 4322 - foglio 13 particella 4323 - foglio 13 particella 4324 - foglio 13 particella 4325 - foglio 13 particella 4326 - foglio 13 particella 4327 - foglio 13 particella 4328 - foglio 13 particella 4329 - foglio 13 particella 4330 - foglio 13 particella 4331 - foglio 13 particella 4332 - foglio 13 particella 4333 - foglio 13 particella 4334 - foglio 13 particella 4335 - foglio 13 particella 4336 - foglio 13 particella 4337 - foglio 13 particella 4338 - foglio 13 particella 4339 - foglio 13 particella 4340 - foglio 13 particella 702 - foglio 13 particella 4341 - foglio 13 particella 703 - foglio 13 particella 4342 - foglio 13 particella 4343 - foglio 13 particella 4344 - foglio 13 particella 4345 - foglio 13 particella 4346 - foglio 13 particella 705 - foglio 13 particella 4347 - foglio 13 particella 4349 - foglio 13 particella 4350 - foglio 13 particella 4351 - foglio 13 particella 4352 - foglio 13 particella 4353 - foglio 13 particella 4354 - foglio 13 particella 4355 - foglio 13 particella 4356 - foglio 13 particella 4357 - foglio 13 particella 4358 - foglio 13 particella 4359 - foglio 13 particella 4360 - foglio 13 particella 4361 - foglio 13 particella 4362 - foglio 13 particella 4363 - foglio 13 particella 4364 - foglio 13 particella 4365 - foglio 13 particella 4366 - foglio 13 particella 4367 - foglio 13 particella 4368 - foglio 13 particella 4369 - foglio 13 particella</p>		

foglio 13 particella 67 - foglio 13 particella 66 - foglio 13 particella 64 - foglio 13 particella 60 - foglio 13 particella 234 - foglio 13 particella 683 - foglio 13 particella 682 - foglio 13 particella 59 - foglio 13 particella 58 - foglio 13 particella 57 - foglio 13 particella 56 - foglio 13 particella 815 - foglio 13 particella 912 - foglio 13 particella 50 - foglio 13 particella 796 - foglio 13 particella 48 - foglio 13 particella 47 - foglio 13 particella 49 - foglio 13 particella 23 - foglio 13 particella 704 - foglio 13 particella 978 - foglio 13 particella 4021 - foglio 13 particella 334 - foglio 13 particella 103 - foglio 13 particella 104 - foglio 13 particella 4255 - foglio 13 particella 4258 - foglio 13 particella 4252 - foglio 13 particella 707 - foglio 13 particella 4143 - foglio 13 particella 424 - foglio 13 particella 778 - foglio 13 particella 777 - foglio 13 particella 776 - foglio 13 particella 91 - foglio 13 particella 773 - foglio 13 particella 929 - foglio 13 particella 4281 - foglio 13 particella 4172 - foglio 13 particella 4170 - foglio 13 particella 808 - foglio 13 particella 268 - foglio 13 particella 612 - foglio 13 particella 811 - foglio 13 particella 613 - foglio 13 particella 923 - foglio 13 particella 401 - foglio 13 particella 4128 - foglio 13 particella 75

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 4294 - foglio 13 particella 4295 - foglio 13 particella 4296 - foglio 13 particella 4297 - foglio 13 particella 4298 - foglio 13 particella 4299 - foglio 13 particella 70 - foglio 13 particella 4300 - foglio 13 particella 4301 - foglio 13 particella 4302 - foglio 13 particella 4303 - foglio 13 particella 4304 - foglio 13 particella 4305 - foglio 13 particella 4306 - foglio 13 particella 4307 - foglio 13 particella 4308 - foglio 13 particella 4309 - foglio 13 particella 4310 - foglio 13 particella 4311 - foglio 13 particella 4312 - foglio 13 particella 4313 - foglio 13 particella 4314 - foglio 13 particella 4315 - foglio 13 particella 4316 - foglio 13 particella 4317 - foglio 13 particella 4318 - foglio 13 particella 4319 - foglio 13 particella 4320 - foglio 13 particella 4321 - foglio 13 particella 4322 - foglio 13 particella 4323 - foglio 13 particella 4324 - foglio 13 particella 4325 - foglio 13 particella 4326 - foglio 13 particella 4327 - foglio 13 particella 4328 - foglio 13 particella 4329 - foglio 13 particella 4330 - foglio 13 particella 4331 - foglio 13 particella 4332 - foglio 13 particella 4333 - foglio 13 particella 4334 - foglio 13 particella 4335 - foglio 13 particella 4336 - foglio 13 particella 4337 - foglio 13 particella 4338 - foglio 13 particella 4339 - foglio 13 particella 4340 - foglio 13 particella 702 - foglio 13 particella 4341 - foglio 13 particella 703 - foglio 13 particella 4342 - foglio 13 particella 4343 - foglio 13 particella 4344 - foglio 13 particella 4345 - foglio 13 particella 4346 - foglio 13 particella 705 - foglio 13 particella 4347 - foglio 13 particella 4349 - foglio 13 particella 4350 - foglio 13 particella 4351 - foglio 13 particella 4352 - foglio 13 particella 4353 - foglio 13 particella 4354 - foglio 13 particella 4355 - foglio 13 particella 4356 - foglio 13 particella 4357 - foglio 13 particella 4358 - foglio 13 particella 4359 - foglio 13 particella 4360 - foglio 13 particella 4361 - foglio 13 particella 4362 - foglio 13 particella 4363 - foglio 13 particella 4364 - foglio 13 particella 4365 - foglio 13 particella 4366 - foglio 13 particella 4367 - foglio 13 particella 4368 - foglio 13 particella 4369 - foglio 13 particella 4370 - foglio 13 particella 4371 - foglio 13 particella 4372 - foglio 13 particella 4373 - foglio 13 particella 4374 - foglio 13 particella 4375 - foglio 13 particella 4376 - foglio 13 particella 4377 - foglio 13 particella 775 - foglio 13 particella 4378 - foglio 13 particella 4379 - foglio 13 particella 4380 - foglio 13 particella 4381 - foglio 13 particella 4382 - foglio 13 particella 4383 - foglio 13 particella 4384 - foglio 13 particella 4385 - foglio 13 particella 4386 - foglio 13 particella 809 - foglio 13 particella 4387 - foglio 13 particella 4388 - foglio 13 particella 4389 - foglio 13 particella 4390 - foglio 13 particella 4391 - foglio 13 particella 4392 - foglio 13 particella 4393 - foglio 13 particella 4394 - foglio 13 particella 4395 - foglio 13 particella 4396 - foglio 13 particella 4397 - foglio 13 particella 4398 - foglio 13 particella 4399 - foglio 13 particella 19 - foglio 13 particella 4400 - foglio 13 particella 4401 - foglio 13 particella 4402 - foglio 13 particella 4403 - foglio 13 particella 4404 - foglio 13 particella 4405 - foglio 13 particella 4406 - foglio 13 particella 4407 - foglio 13 particella 4408

Dal 01/08/2000

al 23/01/2008

livellario

Catasto terreni
Fg. 13, Part. 705

Superficie 2200 mq

Categoria EU

Decreto di trasferimento immobili		
Dal 23/01/2008 al 18/01/2019	con sede in Enfiteusi per 1/1	Catasto terreni Fg. 13, Part. 4347 Superficie 380 mq Categoria rel ente urbano

CT F 14 PART 66		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Atto pubblico del 27/11/1990		
Dal 27/11/1990 al 23/01/2008	Diritto del concedente livellario	Catasto terreni Fg. 14, Part. 66 Superficie 1530 mq Categoria SEM ARB
Decreto di trasferimento immobili		
Dal 23/01/2008 al 18/01/2019	con sede in Diritto del concedente per 1/1 con sede in Enfiteusi per 1/1	Catasto terreni Fg. 14, Part. 66 Superficie 1530 mq Categoria SEM ARB

I terreni sopra descritti risultano dal frazionamento n. 117 1/2001 del 30/04/2001 (protocollo n. 109635) che di fatto ha determinato una diversa definizione delle particelle originarie 704, 705 e 706.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala l'esistenza di diritti enfiteutici sui terreni censiti al CT foglio di mappa 13 part 4345-4346-4347-4348-4349 - fg 14 part.lla 66.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono: in cemento armato per le strutture e copertura a "tegoli" nella zona uffici mentre nella copertura dei locali laboratorio-deposito sono presenti lastre di amianto in precarie condizione che dovranno essere rimosse e la copertura sostituita con altro manto.

Nel porzione adibita ad uffici, le tamponature sono costituite da muri a cassetta con rivestimento in quarzo plastico, le tramezzature interne con intonaco civile, i pavimenti in piastrelle di ceramica ed rivestimenti dei bagni in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio, le porte interne in legno tamburate.

Gli impianti sono presenti e non a norma. Mancano le certificazioni di conformità degli impianti.

Le rifiniture sono di un livello economico, simile a quello che normalmente viene adottato per strutture artigianali.

Al Capannone è annessa una corte esclusiva adibita a parcheggio e movimentazione mezzi.

L'immobile in oggetto si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione in quanto in disuso ormai da anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come rilevato da sopralluogo effettuato l'immobile in oggetto risulta non occupato da anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle certificazioni ipotecarie prodotte ed allegare alla presente si desume quanto segue.

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2019 Al 23/01/2008	Proprietà 1/1 su NCEU F 13 part 705 sub 2 e 3 Enfiteusi 1/1 su CT F 13 part. 4345-4346- 4347-4348-4349; F 14 part. lla 66.	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Chieti	23/01/2008	18270	5713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	07/02/2008	2191	2942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Immobili siti in Ripa Teatina NCEU F. 13 part. 705 sub 2 e 3; CT F 13 part. 4345-4346-4347-4348-4349; F 14 part. lla 66. Sugli immobili censiti al CT gravano canoni enfiteutici					
Dal 23/01/2008 al 27/11/1990	na enfiteusi 1/1 diritto del concedente 1/1	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edenio Franchi NOTAIO	27/11/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	18/12/1990	19861	16472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Chieti	17/12/1990	2675	
Immobili siti in Ripa Teatina CT F 13 part. 704; F 14 part.lla 66.					
Sugli immobili gravano canoni enfiteutici					
Dal 23/01/2008 al 05/12/1979	enfiteusi 1/1 con sede diritto del concedente 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Pretaroli NOTAIO	15/11/1979	32616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	05/12/1979	14122	11807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Immobili siti in Ripa Teatina CT F 13 part. 705					
Sugli immobili gravano canoni enfiteutici					
Dal 23/01/2008 al 15/02/1974	enfiteusi 1/1 diritto del concedente 1/1	atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Pretaroli NOTAIO	15/02/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chieti	20/02/1974	741	
		Immobile acquisito da ... IL 20/04/1906 con atto antecedente il ventennio.			
Immobili siti in Ripa Teatina CT F 13 part. 706,					
Sugli immobili gravano canoni enfiteutici					

TITOLARITÀ

Le unità oggetto della procedure appartengono a:

- con sede in
Proprietà 1/1 su NCEU F 13 part 705 sub 2 e 3
Enfiteusi 1/1 su CT F 13 part. 4345-4346-4347-4348-4349; F 14 part. Ila 66.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca VOLONTARIA**
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico ufficiale SCACCIA GIOVANNI 169459/27187 del 11/04/2008
Iscritto a Chieti il 15/04/2008
Reg. gen. 8330 - Reg. part. 1312
Capitale: € 350.000,00
Totale € 700.000,00
A favore di
Contro
Formalità :
Immobili siti in RIPA TEATINA(CH)
- **Ipoteca VOLONTARIA**
derivante da IPOTECA A GARANZIA DI PRESTITO CHIROGRAFARIO
Pubblico ufficiale COLANTONIO ELENA Repertorio 11739/3084 del 08/04/2009
iscritta a Chieti il 10/04/2009 RP 1405 RG 7012
Importo: € 100.000,00
Totale: € 200.000,00
A favore di

Contro ' ;
Formalità . ' " , a
Immobili siti in RIPA TEATINA(CH)

- **Ipoteca LEGALE** derivante da Ruolo art. 77 del DPR 475/8315 del 12/01/2015

Iscritto a Chieti il 19/03/2015

Reg. gen. 4511- Reg. part. 455

Importo totale: € 742.616,92

A favore di

Contro

Formalità .

Immobili siti in RIPA TEATINA(CH)

- **Ipoteca LEGALE** derivante da Ruolo art. 77 del DPR 475/8315 del 12/01/2015

Iscritto a Chieti il 12/08/2009

Reg. gen. 15663- Reg. part. 3603

Importo totale: € 1.190.083,34

A favore di

Contro

Formalità a c

Immobili siti in RIPA TEATINA(CH)

INVENTARI IMPORI

Trascrizioni

- **SENTENZA DIHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Chieti il 12/10/2016

Reg. gen. 12783 - Reg. part. 17200

Importo €

Promossa da TRIBUNALE DI PESCARA

Contro '

Immobili siti in RIPA TEATINA(CH)

I terreni sopra descritti risultano dal frazionamento n. 117 1/2001 del 30 30/04/2001 (protocollo n. 109635) che di fatto ha determinato una diversa definizione delle particelle originarie 704, 705 e 706.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Ripa Teatina si individuano le autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato che di seguito vengono elencate:

- Concessione edilizia n. 52 , rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripa Teatina in data 15 maggio 1980, sulle particelle catastali 705 e 706 del foglio 13, all'epoca estese per mq. 2.340. (All) per l'ampliamento di un fabbricato destinato alla produzione di anelli di tenuta in gomma per la produzione di tubi d'irrigazione a servizio dell'agricoltura;

- Agibilità rilasciata dal comune di Ripa Teatina con n. 42 in data 20 luglio 1988.

A seguito della variazione d'ufficio n. 14/01/1985 del 01/01/1985 in atti dal 01/08/2000 (protocollo n. 177040) le particelle catastali 706 e 839 del foglio di mappa 13, sono state accorpate alla particella 705, trasformata in ente urbano.

A seguito del frazionamento n. 117 1/2001 del 30/04/2001 in atti dal 30/04/01 (protocollo n. 109635) la particelle catastali 705 del foglio di mappa 13, ha dato origine alle particelle n. 705 estesa mq. 1,820 e n. 4347 estesa mq. 380.

Le particelle catastali distinte al foglio 13, particelle 4345 e 4346, ex particella 704, si estendono rispettivamente are 10,20 e are 2,00 e risultano in capo alla ditta . , quale livellaria, e alla . , quale diritto del concedente.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, non sono state individuate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Dall'analisi della documentazione reperita e dal sopralluogo effettuato, si evince la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultima concessione edilizia rilasciata per l'immobile in oggetto.

CFF
P. 10

Sono presenti difformità edilizie nella posizione dei tramezzi interni ed ampliamenti delle superfici, nella copertura delle tettoie esistenti con conseguenti aumenti di volumetrie nelle porzioni adibite a laboratorio e deposito. Si evidenziano difformità anche nelle superfici destinate ad uffici, siti al piano primo della palazzina, che presentano una distribuzione interna diversa da quella approvata, senza aumento di superficie utile e volumetria complessiva.

Le difformità individuate possono essere suddivise in 2 gruppi:

- A) difformità che hanno determinato modifiche della sagoma, variazioni prospettiche ed aumenti di volumetrie;
- B) opere realizzate in assenza di autorizzazione che hanno comportato unicamente modifiche interne e variazione di tramezzi interni.

Le difformità riscontrate che rappresentano interventi realizzati senza autorizzazione, costituendo opere che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e come modificato dal D.lgs. 301/02 succ. mod. ed integr., possono ottenere agevolmente la sanatoria dell'intervento con la presentazione di una SCIA in sanatoria a cura del futuro aggiudicatario.

Diversamente le modifiche che hanno comportato variazioni delle sagome e delle volumetrie in aumento sono di fatto totalmente abusive e, per esse, si prevede il ripristino allo stato assentito.

Le superfici determinate come superficie convenzionale oggetto di sima prendono in considerazione lo stato dei luoghi assentito e non come individuato da sopralluogo effettuato.

I costi per il ripristino, comprensivi della demolizione delle opere abusive, viene calcolato e detratto dal valore complessivo del bene in oggetto di stima.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in oggetto è inserita all'interno del vigente PRG del comune di Ripa Teatina in sottozona D.1. Completamento delle attività produttive.

- In tale zona riapplicano i seguenti parametri ed indici:

$I_c = 40\%$ della S_f

$U_f = 0,8$ mq/mq

$I_o = 50\%$

$H = 7,50$ mt

$D_s =$ mt. 10,00

$D_c = 5$ mt

$D_f = 10,00$ ml

Inoltre su tale zona grava, in parte, un vincolo idrogeologico R3 — area a rischio elevato - imposto con atto della Regione Abruzzo n. 140/16 del 30.11.1999.

Tale vincolo vieta l'edificazione nella zona rendendo di fatto inutilizzabile la superficie delle due particelle catastali residue ai fini dell'edificazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di unica proprietà. Non è presente condominio.

STIMA

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione residenziale in ambito produttivo, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

La ricerca viene effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso i beni comparabili individuati hanno valori compresi tra €/mq 300,00 ed €/mq 400,00 con un valore medio di €/mq 350,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2 semestre 2020

Provincia: Chieti Comune: RIPA TEATINA

Destinazione: Produttiva Stato conservativo: normale

CAPANNONI INDUSTRIALI Min / Max €/mq 200,00 / €/mq 400,00

con un valore medio di €/mq 300,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a $(\text{€/mq } 350,00 + \text{€/mq } 300,00)/2 = \text{arrotondato a } \text{€/mq } 325,00$.

Da ciò si determina un valore finale del complesso edilizio pari ad $\text{€ } 325,00 \times 411,53 = \text{arrotondato a } \text{€ } 133.747,00$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

A detto valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, la rimozione della copertura in amianto ed il successivo ripristini del manto di copertura previa regolare autorizzazione edilizia ed infine la richiesta d'agibilità per l'immobile

Dette opere vengono nel dettaglio specificate:

- interventi di manutenzione straordinaria, nonché di completamento strutturale delle opere stesse e rimozione delle porzioni di capannone realizzate abusivamente al fine di ripristinare il fabbricato allo stato assentito e sanatoria delle opere realizzate abusivamente che invece non comportano aumento di superficie utile, come gli spostamenti dei tramezzi realizzati all'interno del capannone e nell'unità destinata ad ufficio. Tali interventi determinano un costo orientativo comprensivo delle pratiche amministrative, spese per competenze tecniche, diritti e sanzioni pecuniarie oltreché le spese di realizzazione delle opere edili, pari ad € 7.000,00;
- rimozione manto di copertura in eternit in ottemperanza alle norme vigenti in materia, con specifiche procedure di bonifica, eseguite da Imprese specializzate, mediante apposito piano di rimozione e smaltimento e successivo ripristino del manto di copertura con pannelli prefabbricati isolanti. Il tutto determina un costo orientativo di € 50,00 al mq. per una spesa totale di circa € 15,000,00.
- rimozione di scarti di materie plastiche ancora presenti sotto la vegetazione all'esterno del capannone su corte di pertinenza e loro trasporto a discarica. Viene stimato un importo complessivo pari ad € 10.000,00.

Pertanto il valore finale del capannone risulta essere:

€ 133.747,00 - € 32.000,00 = arrotondato € 101.000,00

A detto valore si aggiunge quello che terreni, foglio 13, particelle nn. 4346, 4347, 4348, 4349, 4627 e F 14 part.lla 66 complessivamente di mq. 3.350 come livellario.

Si evidenzia che in caso di riscatto del diritto del concedente è dovuta una somma pari al 10% del valore venale.

Valore terreni €/mq 3.00 x mq. 3.350 = € 10.050,00- € 1.050 = arrotond. € 9.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 2				
Capannone	716.34 mq	€ 101.000,00	100,00	
Terreni	3.350 mq	€ 9.000,00	enfiteusi	
				€ 110.000,00

Valore finale di stima: € 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00)

Beni soggetti ad IVA

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

Pescara, li 20/05/2021

CTU

Geom. Pelusi Edoardo



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N. 2 Visure storiche
- ✓ N. 3 Planimetrie catastali
- ✓ N. 4 Documentazione fotografica immobile
- ✓ N. 5 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- ✓ N. 6 ATTI PROVENIENZA
- ✓ N. 7 Documentazione PRG e vincoli urbanistici
- ✓ N. 8 Titoli abilitativi rilasciati e grafici di progetto approvato