

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pompei Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	11

Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	23
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 319.626,45</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T .....	39

## INCARICO

---

In data 05/11/2024, il sottoscritto Geom. Pompei Marco, con studio in Viale Europa, 35 - 64100 - Teramo (TE), email [studiotecnicopompei@alice.it](mailto:studiotecnicopompei@alice.it); [pompeimarco71@gmail.com](mailto:pompeimarco71@gmail.com), PEC [marco.pompei@geopec.it](mailto:marco.pompei@geopec.it), Tel. 0861 411710, Fax 0861 411710, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1 (Coord. Geografiche: 42°49'56"N 13°44'23"E)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T (Coord. Geografiche: 42°49'56"N 13°44'23"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T (Coord. Geografiche: 42°49'56"N 13°44'23"E)
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T (Coord. Geografiche: 42°49'56"N 13°44'23"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

---

Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 6, situato al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza, caratterizzato da un ulteriore piano terra - facente parte dello stesso lotto posto in vendita -. L'immobile si distingue per la sua posizione strategica e la facilità di accesso, grazie a un ingresso carrabile direttamente collegato alla strada, ideale per il carico e scarico delle merci. Ampia metratura consente l'utilizzo per diverse attività artigianali o industriali. La struttura, solida e funzionale, ha altezza interna adeguata per l'installazione di macchinari o scaffalature. Ambienti distribuiti in modo razionale, con possibilità di personalizzazione per adattamento alle esigenze di diverse attività. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze di infrastrutture principali e vie di comunicazione. Impianti tecnici presenti, da verificare in base alle normative vigenti. La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Luminosità garantita da finestre e aperture sul lato fuori terra.

Esternamente è presente ampio cortile, ente urbano, bene comune non censibile con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto in vendita.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare specifica risulta essere sulla via denominata Paolo Borsellino n. 58. Sul cortile sono presenti silos e materiali di risulta.

## **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale , sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 5. Il locale laboratorio è sito al piano terra, situato in un edificio di maggior consistenza con ulteriore locale laboratorio posto al pinao seminterrato, posto in vendita in medesimo lotto, oltre ad un piccolo appartamento A/3 situato sempre al piano terra - abitazione custode - . Il locale è ideale per attività artigianali o produttive grazie alla sua posizione comoda e accessibile. Spazi ampi e luminosi ed altezza adeguata per diverse tipologie di utilizzo, con possibilità di personalizzazione degli interni. Ambienti versatili, funzionali ad esigenze produttive o di stoccaggio. L'immobile è situato in una zona strategica, non distante dal centro urbano, con facile accesso alle principali vie di comunicazione. La vicinanza a infrastrutture e servizi locali rende l'immobile confacente ad attività produttive che necessitano di spazi diversificati ma collegati.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di appartamento classe A/3 posto al piano terra di edificio di maggior consistenza, attiguo a laboratorio artigianale sullo stesso piano e ulteriore locale laboratorio al piano seminterrato, posti in vendita nello stesso lotto. Consta di ampio locale cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno e due camere.

Le verande sui balconi lato sud non risultano assentite e risulta, allo stato di fatto, diversa distribuzione interne degli spazi ovvero lievi difformità rispetto al progetto assentito.

Allo stato di fatto, non essendo stato realizzato il vano scala di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra, l'accesso all'appartamento è consentito solo mediante attraversamento del sub 5 - locale artigianale con uffici adiacente -.

## **BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

Solaio di copertura del fabbricato - lastrico solare - in latero cemento con cornicione a sbalzo, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Ancarano al Fg. 9, p.lla 54 sub 4.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

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

**BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

---

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

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

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

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

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

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

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

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

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

### **BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

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

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

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

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

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Opifici	388,50 mq	418,50 mq	1	418,50 mq	3,50 m	S1
Locali tecnici	59,90 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	68,40 mq	74,00 mq	0,5	37,00 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>469,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>469,50 mq</b>		

Il locale deposito non risulta censito al Catasto fabbricati e neanche al Catasto Terreni.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	283,00 mq	306,00 mq	1	306,00 mq	2,90 m	T
Terrazza-balcone	102,00 mq	105,00 mq	0,15	15,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>321,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>321,75 mq</b>		

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,90 m	T
Balcone	27,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,25 mq</b>		

**BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	515,00 mq	515,00 mq	0,15	77,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,25 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

Il subalterno 6 deriva dal subalterno 2.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Il subalterno 5 deriva dal subalterno 2.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	54	6		C3	2	369 mq	397 mq	514,54 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali, si evince una non conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, in quanto il vano scala rappresentato graficamente in planimetria catastale non risulta realizzato allo stato di fatto; vi sono lievi difformità riferite alle aperture e finestre. Il locale deposito esterno, esistente allo stato di fatto, non è rappresentato graficamente in planimetria.

Il subalterno 6, unitamente al subalterno 5, deriva dalla divisione del subalterno 2.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

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

								e			
	9	54	5		C3	2		312 mq	435,06 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali, si evince una non conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, in quanto il vano scala di collegamento al piano S1, rappresentato graficamente nella planimetria catastale, allo stato di fatto non risulta realizzato. Si rilevano lievi difformità riferite ai divisori interni.

Il subalterno 5, unitamente al subalterno 6, deriva dalla divisione subalterno 2.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	9	54	3		A3	3	4,5	96 mq	171,98 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali, si evince una non conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, in quanto, allo stato di fatto, non essendo stata realizzata la scala di collegamento con il piano S1, l'unità immobiliare non ha accesso diretto dall'esterno ma vi si accede attraversando l'unità immobiliare adiacente - sub 5 - ; inoltre si rilevano lievi difformità riferite ai divisori interni.

### **BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	54	4		F5						

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

L'unità immobiliare è in mediocre stato di conservazione. Occorre provvedere allo smaltimento di tutti i materiali di risulta e delle attrezzature che risultano ancora presenti sia all'interno che nell'area esterna.

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

L'unità immobiliare risulta in mediocre stato di conservazione.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

L'unità immobiliare risulta degradata e necessita di interventi di manutenzione ordinaria atti a ripristinare le adeguate condizioni.

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

Pilastrini in cemento armato e muratura  
 Tamponature in forati e blocchi in cemento  
 Ampio cortile esterno

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4** - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/08/2001 al	**** Omissis ****	Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

10/12/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	10/07/2001	1520/2001	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2001	10052	6874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2008 al 05/11/2009	**** Omissis ****	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Genua	06/11/2008	15346/3643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/12/2008	21331	13141
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/11/2009	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di proprietà di immobile a seguito di esercizio del diritto di riscatto ordinario contratto di locazione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	03/11/2009	234081	5342*9
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	05/11/2009	18538	11201
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Giulianova	04/11/2009	8714			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2001 al 10/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	10/07/2001	1520/2001	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	09/08/2001	10052	6874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2008 al 05/11/2009	**** Omissis ****	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Genua	06/11/2008	15346/3643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	10/12/2008	21331	13141
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/2009	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di proprietà di immobile a seguito di esercizio del diritto di riscatto ordinario contratto di locazione finanziaria immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Biagio Ciampini	03/11/2009	234081/53429	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	05/11/2009	18538	11201
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>09/08/2001</b> al <b>10/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Atto giudiziario - decreto di trasferimento di immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	10/07/2001	1520/2001	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	09/08/2001	10052	6874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/12/2008</b> al <b>05/11/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Genua	06/11/2008	15346/3643	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	10/12/2008	21331	13141
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 05/11/2009</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Trasferimento di proprietà di immobile a seguito di esercizio del diritto di riscatto ordinario contratto di locazione finanziaria immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Biagio Ciampini	03/11/2009	234081/53429	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	05/11/2009	18538	11201
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 09/08/2001 al 10/12/2008</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	10/07/2001	1520/2001	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale	09/08/2001	10052	6874

		Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/12/2008 al 05/11/2009	**** Omissis ****	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicola Genua	06/11/2008	15346/3643	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	10/12/2008	21331	13141
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/2009 al 05/11/2009	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di proprietà di immobili a seguito di esercizio del diritto di riscatto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Biagio Ciampini	03/11/2009	234081/53429	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	05/11/2009	18538	11201
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Teramo - Servizi di pubbl aggiornate al 05/11/2009, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 27/04/1988  
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663  
Quota: 1/1  
Importo: € 64.557,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.565,78  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 16/04/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/05/1988  
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755  
Quota: 1/1  
Importo: € 36.151,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 21.207,54  
Spese: € 3.333,32  
Percentuale interessi: 18,25 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 05/05/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/09/1988  
Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.164,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.143,74  
Spese: € 2.020,83  
Percentuale interessi: 12,50 %  
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno  
Data: 24/08/1988

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Teramo il 20/09/2024

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/04/1988

Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663

Quota: 1/1

Importo: € 64.557,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 63.565,78

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 16/04/1988

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/05/1988

Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755

Quota: 1/1

Importo: € 36.151,98

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 21.207,54

Spese: € 3.333,32

Percentuale interessi: 18,25 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 05/05/1988

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/09/1988

Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369

Quota: 1/1

Importo: € 5.164,57

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.143,74

Spese: € 2.020,83

Percentuale interessi: 12,50 %

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 24/08/1988

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Teramo il 20/09/2024

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/04/1988

Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663

Quota: 1/1

Importo: € 64.557,11

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.565,78  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 16/04/1988

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/05/1988  
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755  
Quota: 1/1

Importo: € 36.151,98

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 21.207,54

Spese: € 3.333,32

Percentuale interessi: 18,25 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 05/05/1988

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/09/1988

Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369

Quota: 1/1

Importo: € 5.164,57

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.143,74

Spese: € 2.020,83

Percentuale interessi: 12,50 %

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 24/08/1988

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Teramo il 20/09/2024

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie

- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo

- € 294,00 per atti di pignoramento.

#### **BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### ***Iscrizioni***

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 27/04/1988  
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663  
Quota: 1/1  
Importo: € 64.557,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.565,78  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 16/04/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/05/1988  
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755  
Quota: 1/1  
Importo: € 36.151,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 21.207,54  
Spese: € 3.333,32  
Percentuale interessi: 18,25 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 05/05/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/09/1988  
Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.164,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.143,74  
Spese: € 2.020,83  
Percentuale interessi: 12,50 %  
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno  
Data: 24/08/1988

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Teramo il 20/09/2024

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

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

Concessione Edilizia n. 434 del 29/06/1982

Oggetto: Realizzazione di opificio artigianale, centrale termica ed elettrica al piano seminterrato; magazzino, uffici e abitazione del custode al piano terra.

Autorizzazione Genio Civile: Pratica 0404, protocollo 5548/82 del 19/04/1983.

2. Concessione Edilizia n. 2656 del 15/12/1982

Oggetto: Realizzazione della recinzione del lotto.

3. Certificazioni e Comunicazioni del Genio Civile:

23/05/1984: Certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

30/05/1984: Comunicazione di fine lavori per richiesta di certificato di regolare esecuzione.

16/11/1984: Certificato di regolare esecuzione, con sopralluogo che rileva la mancata realizzazione delle centrali termiche ed elettriche e lievi varianti ammissibili.

4. Concessione Edilizia Protocollo 1980 del 28/12/1984

Oggetto: Realizzazione di locale ENEL con accessori.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 5704 del 10/12/1984.

5. Agibilità:

27/03/1985: Agibilità per il piano seminterrato.

23/08/1986: Agibilità dell'opificio artigianale e abitabilità dell'alloggio del custode.

6. Concessione Edilizia n. 504/1987, Protocollo 2365/85 del 16/09/1987

Oggetto: Ampliamento del fabbricato, con due corpi di fabbrica: Ampliamento A: Opificio artigianale; Ampliamento B: Locale magazzino.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 8722/1986.

Stato di Fatto: Risulta realizzato solo il locale deposito (Ampliamento B).

7. Permesso di Costruire n. 24/2004 del 13/09/2004

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale per i locali al piano terra.

8. DIA Protocollo n. 6939 del 18/09/2004

Oggetto: Redistribuzione dei divisori interni, adeguamento dell'impianto elettrico, e realizzazione di rampa di accesso in ferro al piano terra.

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

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

#### 1. Piano Seminterrato:

Non risulta realizzato il vano scala per il collegamento verticale interno con il piano terra.

Distribuzione degli spazi interni diversa rispetto al progetto autorizzato.

Locale magazzino realizzato in precario nel cortile esterno, non assentito.

Centrale termica non autorizzata.

Locale deposito non censito catastalmente.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

---

Concessione Edilizia n. 434 del 29/06/1982

Oggetto: Realizzazione di opificio artigianale, centrale termica ed elettrica al piano seminterrato; magazzino, uffici e abitazione del custode al piano terra.

Autorizzazione Genio Civile: Pratica 0404, protocollo 5548/82 del 19/04/1983.

2. Concessione Edilizia n. 2656 del 15/12/1982

Oggetto: Realizzazione della recinzione del lotto.

3. Certificazioni e Comunicazioni del Genio Civile:

23/05/1984: Certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

30/05/1984: Comunicazione di fine lavori per richiesta di certificato di regolare esecuzione.

16/11/1984: Certificato di regolare esecuzione, con sopralluogo che rileva la mancata realizzazione delle centrali termiche ed elettriche e lievi varianti ammissibili.

4. Concessione Edilizia Protocollo 1980 del 28/12/1984

Oggetto: Realizzazione di locale ENEL con accessori.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 5704 del 10/12/1984.

5. Agibilità:

27/03/1985: Agibilità per il piano seminterrato.

23/08/1986: Agibilità dell'opificio artigianale e abitabilità dell'alloggio del custode.

6. Concessione Edilizia n. 504/1987, Protocollo 2365/85 del 16/09/1987

Oggetto: Ampliamento del fabbricato, con due corpi di fabbrica: Ampliamento A: Opificio artigianale;

Ampliamento B: Locale magazzino.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 8722/1986.

Stato di Fatto: Risulta realizzato solo il locale deposito (Ampliamento B).

7. Permesso di Costruire n. 24/2004 del 13/09/2004

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale per i locali al piano terra.

8. DIA Protocollo n. 6939 del 18/09/2004

Oggetto: Redistribuzione dei divisori interni, adeguamento dell'impianto elettrico, e realizzazione di rampa di accesso in ferro al piano terra.

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

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

2. Piano Terra:

Balconi difformi rispetto al progetto autorizzato.

Mancata realizzazione della rampa di accesso in ferro prevista.

Lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Sul balcone lato sud sono state realizzate verande in alluminio non assentite.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

cConcessione Edilizia n. 434 del 29/06/1982

Oggetto: Realizzazione di opificio artigianale, centrale termica ed elettrica al piano seminterrato; magazzino, uffici e abitazione del custode al piano terra.

Autorizzazione Genio Civile: Pratica 0404, protocollo 5548/82 del 19/04/1983.

2. Concessione Edilizia n. 2656 del 15/12/1982

Oggetto: Realizzazione della recinzione del lotto.

3. Certificazioni e Comunicazioni del Genio Civile:

23/05/1984: Certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

30/05/1984: Comunicazione di fine lavori per richiesta di certificato di regolare esecuzione.

16/11/1984: Certificato di regolare esecuzione, con sopralluogo che rileva la mancata realizzazione delle centrali termiche ed elettriche e lievi varianti ammissibili.

4. Concessione Edilizia Protocollo 1980 del 28/12/1984

Oggetto: Realizzazione di locale ENEL con accessori.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 5704 del 10/12/1984.

5. Agibilità:

27/03/1985: Agibilità per il piano seminterrato.

23/08/1986: Agibilità dell'opificio artigianale e abitabilità dell'alloggio del custode.

6. Concessione Edilizia n. 504/1987, Protocollo 2365/85 del 16/09/1987

Oggetto: Ampliamento del fabbricato, con due corpi di fabbrica: Ampliamento A: Opificio artigianale; Ampliamento B: Locale magazzino.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 8722/1986.

Stato di Fatto: Risulta realizzato solo il locale deposito (Ampliamento B).

7. Permesso di Costruire n. 24/2004 del 13/09/2004

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale per i locali al piano terra.

8. DIA Protocollo n. 6939 del 18/09/2004

Oggetto: Redistribuzione dei divisori interni, adeguamento dell'impianto elettrico, e realizzazione di rampa di accesso in ferro al piano terra.

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

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

2. Piano Terra:

Balconi difformi rispetto al progetto autorizzato.

Mancata realizzazione della rampa di accesso in ferro prevista.

Lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Sul balcone lato sud sono state realizzate verande in alluminio non assentite.

### **BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

Concessione Edilizia n. 434 del 29/06/1982

Oggetto: Realizzazione di opificio artigianale, centrale termica ed elettrica al piano seminterrato; magazzino, uffici e abitazione del custode al piano terra.

Autorizzazione Genio Civile: Pratica 0404, protocollo 5548/82 del 19/04/1983.

2. Concessione Edilizia n. 2656 del 15/12/1982

Oggetto: Realizzazione della recinzione del lotto.

3. Certificazioni e Comunicazioni del Genio Civile:

23/05/1984: Certificato di collaudo delle opere in cemento armato.

30/05/1984: Comunicazione di fine lavori per richiesta di certificato di regolare esecuzione.

16/11/1984: Certificato di regolare esecuzione, con sopralluogo che rileva la mancata realizzazione delle centrali termiche ed elettriche e lievi varianti ammissibili.

4. Concessione Edilizia Protocollo 1980 del 28/12/1984

Oggetto: Realizzazione di locale ENEL con accessori.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 5704 del 10/12/1984.

5. Agibilità:

27/03/1985: Agibilità per il piano seminterrato.

23/08/1986: Agibilità dell'opificio artigianale e abitabilità dell'alloggio del custode.

6. Concessione Edilizia n. 504/1987, Protocollo 2365/85 del 16/09/1987

Oggetto: Ampliamento del fabbricato, con due corpi di fabbrica: Ampliamento A: Opificio artigianale; Ampliamento B: Locale magazzino.

Autorizzazione Genio Civile: Protocollo 8722/1986.

Stato di Fatto: Risulta realizzato solo il locale deposito (Ampliamento B).

7. Permesso di Costruire n. 24/2004 del 13/09/2004

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale per i locali al piano terra.

8. DIA Protocollo n. 6939 del 18/09/2004

Oggetto: Redistribuzione dei divisori interni, adeguamento dell'impianto elettrico, e realizzazione di rampa di accesso in ferro al piano terra.

Il cornicione è realizzato difformemente rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La perizia viene predisposta inserendo i beni, distinti e valutati singolarmente, in unico lotto. L'edificio risulta comunque comodamente divisibile considerate le caratteristiche specifiche come di fatto già risultante (locale artigianale al piano S1 con accesso carrabile sul lato sud e laboratorio artigianale con uffici oltre ad appartamento con accesso lato nord, anch'esso delimitato da cancello) -. Occorre precisare che in caso di divisione l'area pertinenziale, attualmente bene comune non censibile, potrà essere adeguatamente suddivisa secondo esigenze. Allo stato di fatto, non essendo stato realizzato il vano scala di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra, l'accesso all'appartamento è consentito solo mediante attraversamento del sub 5 - locale artigianale adiacente - .

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1  
Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale , sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 6, situato al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza, caratterizzato da un ulteriore piano terra - facente parte dello stesso lotto posto in vendita -. L'immobile si distingue per la sua posizione strategica e la facilità di accesso, grazie a un ingresso carrabile direttamente collegato alla strada, ideale per il carico e scarico delle merci. Ampia metratura consente l'utilizzo per diverse attività artigianali o industriali. La struttura, solida e funzionale, ha altezza interna adeguata per l'installazione di macchinari o scaffalature. Ambienti distribuiti in modo razionale, con possibilità di personalizzazione per adattamento alle esigenze di diverse attività. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze di infrastrutture principali e vie di comunicazione. Impianti tecnici presenti, da verificare in base alle normative vigenti. La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Luminosità garantita da finestre e aperture sul lato fuori terra. Esternamente è presente ampio cortile, ente urbano, bene comune non censibile con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto in vendita.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 6, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 215.970,00

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T  
 Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale , sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fig. 9, mappale 54 - sub 5. Il locale laboratorio è sito al piano terra, situato in un edificio di maggior consistenza con ulteriore locale laboratorio posto al piano seminterrato, posto in vendita in medesimo lotto, oltre ad un piccolo appartamento A/3 situato sempre al piano terra - abitazione custode - . Il locale è ideale per attività artigianali o produttive grazie alla sua posizione comoda e accessibile. Spazi ampi e luminosi ed altezza adeguata per diverse tipologie di utilizzo, con possibilità di personalizzazione degli interni. Ambienti versatili, funzionali ad esigenze produttive o di stoccaggio. L'immobile è situato in una zona strategica, non distante dal centro urbano, con facile accesso alle principali vie di comunicazione. La vicinanza a infrastrutture e servizi locali rende l'immobile confacente ad attività produttive che necessitano di spazi diversificati ma collegati.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 54, Sub. 5, Categoria C3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 138.352,50
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T  
 Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di appartamento classe A/3 posto al piano terra di edificio di maggior consistenza, attiguo a laboratorio artigianale sullo stesso piano e ulteriore locale laboratorio al piano seminterrato, posti in vendita nello stesso lotto. Consta di ampio locale cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno e due camere.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 40.005,00
- Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T  
 Solaio di copertura del fabbricato - lastrico solare - in latero cemento con cornicione a sbalzo, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Ancarano al Fig. 9, p.lla 54 sub 4.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 54, Sub. 4, Categoria F5  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 15.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1	469,50 mq	460,00 €/mq	€ 215.970,00	100,00%	€ 215.970,00
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T	321,75 mq	430,00 €/mq	€ 138.352,50	100,00%	€ 138.352,50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore,	95,25 mq	420,00 €/mq	€ 40.005,00	100,00%	€ 40.005,00

piano T					
<b>Bene N° 4</b> - Lastrico solare Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T	77,25 mq	200,00 €/mq	€ 15.450,00	100,00%	€ 15.450,00
				Valore di stima:	€ 409.777,50

Valore di stima: € 409.777,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%

**Valore finale di stima: € 319.626,45**

Il sottoscritto, in qualità di esperto estimatore nominato dal GE, in base alle proprie conoscenze ed all'esperienza, alle competenze tecniche, economiche e giuridiche, nel rispetto dei principi etici quali autonomia professionale e totale assenza di conflitti di interesse, in piena obiettività e imparzialità, al solo fine di definire il più probabile valore di mercato - posto che il prezzo è determinato dal mercato -, tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili oggetto di vendita, della destinazione d'uso, delle dimensioni, della domanda e dell'offerta e della forma di mercato, con particolare riferimento allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed alle peculiarità specifiche dell'edificio, espletate le dovute indagini ed esaminata tutta la documentazione utile al fine, ha determinato il giudizio di stima così come redatto.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Il valore finale tiene conto di deprezzamenti in relazione allo stato di fatto considerato, in particolar modo, che si rendono indispensabili interventi di manutenzione e ripristino delle idonee condizioni per l'utilizzo, ivi compresi i costi di demolizione del locale abusivo sul cortile. Complessivamente il valore di stima viene deprezzato del 22%.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ad esclusione del pignoramento trascritto il 20/09/2004 al n. RG 15542, n. RP 11569 tutte le altre formalità pregiudizievoli riportate per i subalterni risultano trascritte anche sul terreno individuato catastalmente al C.T. del Comune di Ancarano al Fg. 9 mappale 54 ENTE URBANO, come risultante dall'ispezione ordinaria effettuata e, pertanto, devono essere cancellate con costi a carico dell'acquirente.

L'edificio oggetto di pignoramento si compone di quattro subalterni ovvero di un locale laboratorio al piano S1, un locale laboratorio ed una abitazione al piano T oltre al lastrico solare. L'edificio, considerate le caratteristiche, può essere oggetto di divisione dandosi che il piano S1 ed il piano T hanno accessi del tutto

indipendenti su diversi lati dell'edificio e, inoltre, anche il laboratorio e l'abitazione, seppur sullo stesso piano, possono essere resi indipendenti.

I corpi di fabbrica accessori - locali tecnici - per quanto riscontrato dalla documentazione agli atti non risultano collaudati.

#### Area Pertinenziale

L'area pertinenziale dell'opificio - lato sud, a ridosso del muro di recinzione -è attraversata da una linea elettrica di media tensione (MT), sostenuta da un traliccio metallico reticolare posizionato a circa 30 metri dall'edificio principale. I cavi elettrici sospesi attraversano l'area a un'altezza adeguata per garantire la sicurezza, ma possono incidere sull'utilizzo dell'area stessa per alcune attività specifiche.

Il locale deposito posizionato adiacente al sub 6, piano S1, non risulta censito in Catasto Fabbricati e neanche inserito nelle mappe del Catasto Terreni.

Sul cortile lato sud è presente un locale magazzino realizzato in precario con struttura in ferro e pannelli sandwich, non assentito e che, pertanto, dovrà essere demolito.

Allo stato di fatto sono state rilevate alcune difformità rispetto allo stato di progetto e, pertanto, la stima considera una riduzione del valore per i costi della sanatoria.

Non sono stati rilevati agli atti ulteriori certificati di agibilità attinenti quanto realizzato successivamente al certificato di agibilità del 27/03/1985, salvo errori o omissioni. Gli atti visionati, allegati alla perizia, sono quelli trasmessi al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Ancarano.

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.

Teramo, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pompei Marco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1  
Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 6, situato al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza, caratterizzato da un ulteriore piano terra - facente parte dello stesso lotto posto in vendita -. L'immobile si distingue per la sua posizione strategica e la facilità di accesso, grazie a un ingresso carrabile direttamente collegato alla strada, ideale per il carico e scarico delle merci. Ampia metratura consente l'utilizzo per diverse attività artigianali o industriali. La struttura, solida e funzionale, ha altezza interna adeguata per l'installazione di macchinari o scaffalature. Ambienti distribuiti in modo razionale, con possibilità di personalizzazione per adattamento alle esigenze di diverse attività. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze di infrastrutture principali e vie di comunicazione. Impianti tecnici presenti, da verificare in base alle normative vigenti. La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Luminosità garantita da finestre e aperture sul lato fuori terra. Esternamente è presente ampio cortile, ente urbano, bene comune non censibile con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto in vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 6, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T  
Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 5. Il locale laboratorio è sito al piano terra, situato in un edificio di maggior consistenza con ulteriore locale laboratorio posto al piano seminterrato, posto in vendita in medesimo lotto, oltre ad un piccolo appartamento A/3 situato sempre al piano terra - abitazione custode -. Il locale è ideale per attività artigianali o produttive grazie alla sua posizione comoda e accessibile. Spazi ampi e luminosi ed altezza adeguata per diverse tipologie di utilizzo, con possibilità di personalizzazione degli interni. Ambienti versatili, funzionali ad esigenze produttive o di stoccaggio. L'immobile è situato in una zona strategica, non distante dal centro urbano, con facile accesso alle principali vie di comunicazione. La vicinanza a infrastrutture e servizi locali rende l'immobile confacente ad attività produttive che necessitano di spazi diversificati ma collegati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 5, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T  
Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di appartamento classe A/3 posto al piano terra di edificio di maggior consistenza, attiguo a laboratorio artigianale sullo stesso piano e ulteriore locale laboratorio al piano seminterrato, posti in vendita nello stesso lotto. Consta di ampio locale cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno e due camere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T  
Solaio di copertura del fabbricato - lastrico solare - in latero cemento con cornicione a sbalzo, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Ancarano al Fg. 9, p.lla 54 sub 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 4, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 319.626,45**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 319.626,45**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 6, Categoria C3	<b>Superficie</b>	469,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è in mediocre stato di conservazione. Occorre provvedere allo smaltimento di tutti i materiali di risulta e delle attrezzature che risultano ancora presenti sia all'interno che nell'area esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 6, situato al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza, caratterizzato da un ulteriore piano terra - facente parte dello stesso lotto posto in vendita - . L'immobile si distingue per la sua posizione strategica e la facilità di accesso, grazie a un ingresso carrabile direttamente collegato alla strada, ideale per il carico e scarico delle merci. Ampia metratura consente l'utilizzo per diverse attività artigianali o industriali. La struttura, solida e funzionale, ha altezza interna adeguata per l'installazione di macchinari o scaffalature. Ambienti distribuiti in modo razionale, con possibilità di personalizzazione per adattamento alle esigenze di diverse attività. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile, nelle immediate vicinanze di infrastrutture principali e vie di comunicazione. Impianti tecnici presenti, da verificare in base alle normative vigenti. La vicinanza con altre attività e servizi locali lo rende particolarmente vantaggioso per attività artigianali o di deposito. Luminosità garantita da finestre e aperture sul lato fuori terra. Esternamente è presente ampio cortile, ente urbano, bene comune non censibile con le altre unità immobiliari facenti parte dello stesso lotto in vendita.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 5, Categoria C3	<b>Superficie</b>	321,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale, sito nel Comune di Ancarano, zona artigianale, identificato catastalmente al C.F. del medesimo Comune al Fg. 9, mappale 54 - sub 5. Il locale laboratorio è sito al piano terra, situato in un edificio di maggior consistenza con ulteriore locale laboratorio posto al piano seminterrato, posto in vendita in medesimo lotto, oltre ad un piccolo appartamento A/3 situato sempre al piano terra - abitazione custode - . Il locale è ideale per attività artigianali o produttive grazie alla sua posizione comoda e accessibile. Spazi ampi e luminosi ed altezza adeguata per diverse tipologie di utilizzo, con possibilità di personalizzazione degli interni. Ambienti		

	versatili, funzionali ad esigenze produttive o di stoccaggio. L'immobile è situato in una zona strategica, non distante dal centro urbano, con facile accesso alle principali vie di comunicazione. La vicinanza a infrastrutture e servizi locali rende l'immobile confacente ad attività produttive che necessitano di spazi diversificati ma collegati.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	95,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta degradata e necessita di interventi di manutenzione ordinaria atti a ripristinare le adeguate condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di appartamento classe A/3 posto al piano terra di edificio di maggior consistenza, attiguo a laboratorio artigianale sullo stesso piano e ulteriore locale laboratorio al piano seminterrato, posti in vendita nello stesso lotto. Consta di ampio locale cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno e due camere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Lastrico solare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancarano (TE) - Via Fonte Monsignore, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 54, Sub. 4, Categoria F5	<b>Superficie</b>	77,25 mq
<b>Descrizione:</b>	Solaio di copertura del fabbricato - lastrico solare - in latero cemento con cornicione a sbalzo, identificato catastalmente al C.F. del Comune di Ancarano al Fg. 9, p.la 54 sub 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO S1**

---

### **Iscrizioni**

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 27/04/1988  
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663  
Quota: 1/1  
Importo: € 64.557,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.565,78  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 16/04/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/05/1988  
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755  
Quota: 1/1  
Importo: € 36.151,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 21.207,54  
Spese: € 3.333,32  
Percentuale interessi: 18,25 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 05/05/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/09/1988  
Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.164,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.143,74  
Spese: € 2.020,83  
Percentuale interessi: 12,50 %  
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno  
Data: 24/08/1988

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/09/2024

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE,  
PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 27/04/1988  
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663  
Quota: 1/1  
Importo: € 64.557,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.565,78  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 16/04/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/05/1988  
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755  
Quota: 1/1  
Importo: € 36.151,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 21.207,54  
Spese: € 3.333,32  
Percentuale interessi: 18,25 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 05/05/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/09/1988  
Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.164,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.143,74  
Spese: € 2.020,83  
Percentuale interessi: 12,50 %  
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno  
Data: 24/08/1988

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Teramo il 20/09/2024

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T

### Iscrizioni

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 27/04/1988

Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663

Quota: 1/1

Importo: € 64.557,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 63.565,78

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 16/04/1988

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/05/1988

Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755

Quota: 1/1

Importo: € 36.151,98

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 21.207,54

Spese: € 3.333,32

Percentuale interessi: 18,25 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 05/05/1988

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/09/1988

Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369

Quota: 1/1

Importo: € 5.164,57

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.143,74

Spese: € 2.020,83

Percentuale interessi: 12,50 %

Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno  
Data: 24/08/1988

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/09/2024  
Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## **BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 27/04/1988  
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 663  
Quota: 1/1  
Importo: € 64.557,11  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 63.565,78  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 16/04/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/05/1988  
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 755  
Quota: 1/1  
Importo: € 36.151,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 21.207,54  
Spese: € 3.333,32  
Percentuale interessi: 18,25 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 05/05/1988
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/09/1988  
Reg. gen. 8931 - Reg. part. 1369  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.164,57  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.143,74  
Spese: € 2.020,83  
Percentuale interessi: 12,50 %  
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno  
Data: 24/08/1988

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo - verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/09/2024  
Reg. gen. 15542 - Reg. part. 11569  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente