
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA TECNICA DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA AL 15-01-2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruggieri Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2.....	22
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Precisazioni	24
Parti Comuni	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia	34



Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 3.....	37
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità.....	37
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali	39
Precisazioni	39
Parti Comuni	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 4.....	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità.....	52
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali	54
Precisazioni	54
Parti Comuni	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 5.....	68



Descrizione.....	68
Completezza documentazione ex art. 567	68
Titolarità.....	68
Confini	69
Consistenza.....	69
Cronistoria Dati Catastali.....	69
Dati Catastali	70
Precisazioni	70
Parti Comuni	70
Servitù, censo, livello, usi civici.....	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione.....	72
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	81
Regolarità edilizia	81
Vincoli od oneri condominiali.....	83
Lotto 6.....	84
Descrizione.....	84
Completezza documentazione ex art. 567	84
Titolarità.....	84
Confini	85
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali	86
Precisazioni	86
Parti Comuni	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	89
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia	96
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Stima / Formazione lotti.....	99
Lotto 1.....	99
Lotto 2.....	100



Lotto 3	101
Lotto 4	101
Lotto 5	102
Lotto 6	103
Riepilogo bando d'asta.....	105
Lotto 1	105
Lotto 2	105
Lotto 3	106
Lotto 4	106
Lotto 5	107
Lotto 6	107



INCARICO

Con udienza del 24/02/2015, la sottoscritta Ing. Ruggieri Federica, con studio in Via Bafile, 8 A - 64100 - Teramo (TE), email ingruggierifederica@gmail.com, PEC federica.ruggieri@ingte.it, Tel. 347 67 54 240, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5
- **Bene N° 2** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5
- **Bene N° 3** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5
- **Bene N° 4** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5
- **Bene N° 5** - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5
- **Bene N° 6** - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

DESCRIZIONE

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 970,00 mq; confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 6) al piano seminterrato, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, vano scala semicircolare esterna (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 14**, cat. D/8, rendita 7.182,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 390.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore precedente:

- Istanza di Vendita depositata in data 16/07/2014;
- Certificazione Notarile, ai sensi dell' art.567 c.p.c. come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatta dal Notaio **** Omissis **** di Bologna e depositata in data 08.08.2014.

TITOLARITÀ

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)

Come risulta dal Certificato Comunale allegato il **** Omissis **** risulta coniugato con la **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni a detta dell'esecutato.

CONFINI

Rispetto alla Mappa Catastale del Comune di Corropoli, foglio 19, il Fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, confina a giro in senso orario con S.S. 259, p.lla 231, p.lla 423, p.lla 220, p.lla 222 e p.lla 432,



salvo altri e/o variati.

Il locale 1 (sub 14) al piano seminterrato confina con locale 2 (sub 6) al piano seminterrato, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, vano scala semicircolare esterna (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	930,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	4,00 m	P.S1
Totale superficie convenzionale:				970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				970,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA 1. Al Fabbricato è annessa una corte esterna di circa 12500,00 mq di cui si terrà conto nella stima.

NOTA 2. Per le altezze, variabili tra i diversi locali, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Corropoli, foglio 19, si sono riscontrate le seguente variazioni storiche.

La p.lla 139 (01.61.60) su cui ricade il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, deriva dalla variazione geometrica della precedente p.lla 139 (01.26.00) e soppressione della p.lla 230 in data 22/08/2001; in data 15/07/1992 è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato e il passaggio della stessa p.lla 139 ad Ente Urbano (N.C.E.U.); la p.lla 139 (01.26.00) è stata generata dal frazionamento in data 08/08/1984 della p.lla 30 (03.24.60) al C.T. con conseguente variazione della stessa p.lla 30 (01.98.60).

Il sub 14 ha subito una variazione di classamento in data 10/08/2004 e deriva dal sub 8 in data 11/12/2003; quest'ultimo è stato generato dal sub 7 (area urbana di 10302mq) in seguito al frazionamento per trasferimento di diritti di magazzino e servizi al turismo locale commerciale in data 19/11/2001; il sub 7 è stato generato in data 20/03/1997 in seguito alla soppressione del sub 5.

I sub 10, 11, 12, 13 (beni comuni non censibili) derivano dal sub 8 in data 11/12/2003.

Il sub 3 (bene comune non censibile) è stato generato il 14/10/1992.

Il sub 23 (bene comune non censibile) deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	139	14		D8				7182	S1	



La p.lla 139 è classificata al C.T. come Ente Urbano di superficie ha 01 61 60.

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 1 - locale 1 (sub 14) al piano seminterrato: presenza di due porte di collegamento con vano ascensore/vano scala semicircolare (sub 12 e 23) e di una con il locale 2 (sub 6); porta esterna sul lato sud spostata.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nei Dati Catastali, nella Visura Storica Camerale.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elenco Immobili Catastale del Fabbricato e dalle Visure storiche le parti comuni, non oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- sub 3 (piano S1-T-1-2) centrale termica e vano scala, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ha generato sub 20 e 21 che soppressi hanno generato sub 24);
- sub 10 (piano S1-T-1-2) vano scivolo, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 11 (piano T-1-2) vano scala esterno, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 16, 17, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ed ha generato i sub 20 e 21 che a loro volta hanno generato sub 24);
- sub 12 (piano S1-T-1-2) vano ascensore, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 13 (piano T) area esterna, costituita da piazzale e parcheggi, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 23 (piano S1-T-1-2) scala al piano S1, T, 1,2 e atrio di ingresso al Piano terra, bene comune non censibile a tutti i sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- SERVITU'

Sull'area esterna (sub13) è stata costituita una Servitù di Elettrodotta a favore dell'ENEL con Scrittura Privata del **** Omissis **** del 19/12/2001 rep. 122449 trascritta a Teramo il 15/01/2002 Reg. gen. 651 Reg. part. 532 con "a) *il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale cabina della superficie di mq 23 circa, posta al piano terra nell'area pertinenziale del complesso commerciale sito in Corropoli.....Il predetto locale.....assume, pertanto, la destinazione di cabina Elettrica, ad uso esclusivo dell'ENEL; b) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina, sia aeree che interrate, di media e bassa tensione, alle reti ENEL e delle condutture di distribuzione alle utenze sia pubbliche che private.....l'ENEL potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terrae potrà installare nel predetto locale le*



*apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili presenti sul fondo e della rete esterna ENEL. L'Accesso carrabile a persone e mezzi, per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di apparecchiature elettriche all'interno della cabina, avverrà dalla strada statale n.259 transitando sulla residua proprietà della società **** Omissis **** e precisamente sulla particella 139 sub 8 del foglio 19, ma limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di m.5 (metri cinque) che, per un primo tratto costeggia la SS259 in direzione est e, per un secondo tratto, perpendicolare al precedente, confina con tutto il lato est della stessa particella 139 sub 8, fino a raggiungere la cabina in oggetto.“*

- USI CIVICI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte non è sottoposto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata, lungo la S.P. 259 al Km 5,00; dista circa 4 km dal casello autostradale “Val Vibrata” della A14 ed è raggiungibile direttamente dalla S.P.259. Si colloca in una posizione ottimale sia perché facilmente raggiungibile che per la sua prossimità ad una vasta zona commerciale della Val Vibrata.

Lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione commerciale costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare con pilastri già realizzati per l'eventuale sopraelevazione.

L'immobile è realizzato in cemento armato in opera con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio intonacate e pitturate, le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato. I locali sono per la maggior parte controsoffittati. Il lastrico solare non è pavimentato e finito con impermeabilizzazione a vista, la copertura dei beni comuni è realizzata con pannelli coibentati.

L'accesso ai vari piani è garantito da un vano scala semicircolare sul lato nord, un vano scala interno e un vano scivolo interno sul lato sud e un vano scala esterno sul lato est; sono presenti due vani ascensore, di cui uno tombato, per l'eventuale predisposizione di impianti di sollevamento.

Esternamente è annessa un'area pertinenziale adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia.

In generale l'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria internamente, sulle pareti esterne ed in copertura. Sono infatti presenti macchie di umidità e infiltrazioni diffuse all'interno dei locali e delle parti comuni; il lastrico solare necessita di un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione sono evidenti zone con presenza di vegetazione e licheni, si sono rilevate parti esterne in cemento ammalorato da ripristinare ed intonaco e pittura degradati. Vanno ripristinati i giunti tecnici in quanto risultano evidenti lesioni sulla pavimentazione e sulle tamponature verticali.

Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare.

LOTTO 1

Il bene oggetto di stima consiste in un unico locale al piano seminterrato con pareti controterra ed accessibile dall'esterno, sul lato sud, attraverso due rampe; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno e dal vano scala semicircolare. È adibito a magazzino con destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in calcestruzzo al quarzo, le pareti sono in parte in cemento armato a vista, in parte in laterizio e cartongesso. Sono presenti bocche di lupo con infissi in alluminio sul lato ovest e porte di accesso antipanico sul lato sud. E' presente la struttura di controsoffittatura a cui mancano diversi pannelli. La superficie totale lorda è di circa 970 mq e l'altezza interna è di circa 4,00 m.



STATO DI OCCUPAZIONE

- Con contratto di locazione del 18/10/2012 registrato al n. 495 serie III in data 11/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova la società **** Omissis **** concede in gestione un locale vendita di mq 3090 ed in locazione alla società **** Omissis **** i locali 1 (sub 14) e 2 (sub 6) al piano seminterrato di mq 1900 circa ed il locale 1 (sub 16) e il locale 2 (sub 18) al piano primo. I locali saranno adibiti ad uso di attività di vendita e magazzino di prodotti alimentari e non, la cui destinazione può essere modificata previa autorizzazione delle autorità competenti.

Nello stesso contratto è stata convenuta in anni nove la durata del contratto a far data dal 18.10.2012 e il canone è calcolato sul volume d'affari della società **** Omissis **** con una percentuale del 2% annuo con un minimo stabilito e accettato dalle parti di € 36.000,00 (trentaseimila/00) annui, oltre iva.

Il canone deve essere aggiornato del 90% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sul contratto si legge inoltre *“Con la presente scrittura inoltre, la società **** Omissis ****, riconosce un debito nei confronti della società **** Omissis **** pari a € 60.000,00 (sessantamila/00), corrispondente alla quota TFR e alle mensilità non corrisposte al dipendente assunto dalla **** Omissis **** di cui la soc. **** Omissis **** se ne accolla l'onere. Detto importo potrà essere posto in compensazione con i canoni di locazione fino a concorrenza del credito sopra indicato di € 60.000,00.”*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1984 al 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Tortoreto	08/08/1984	92255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/08/1984	8738	6642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	10/11/1992	76780	16605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/11/1992	13885	10107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/12/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	30/12/1994	86709	18666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/1995	1232	856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 14/09/2004
Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: €3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.800.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 07/09/2004
N° repertorio: 141845/30709
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 15 (trasformata in seguito in sub 22) D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata).

LOTTE 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 17/12/2004
Reg. gen. 22265 - Reg. part. 3955
Quota: 1/1
Importo: €2.016.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.200.000,00



Spese: €240.000,00
Interessi: €576.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 14/12/2004
N° repertorio: 143833/31237

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 20 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259); p.lla 139 sub 21 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259). P.lle trasformate in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 10/08/2006
Reg. gen. 15756 - Reg. part. 4219
Quota: 1/1
Importo: €1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €950.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notar Giacomo Capodivento di Nereto
Data: 08/08/2006
N° repertorio: 45584/9873
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Teramo il 17/06/2010
Reg. gen. 10151 - Reg. part. 2849
Quota: 1/1
Importo: €1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €600.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 15/06/2010
N° repertorio: 165624/40446
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata), p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 10/05/2012
Reg. gen. 6795 - Reg. part. 804



Quota: 1/1
Importo: €12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €8.125,16
Rogante: Tribunale di Teramo sede di Giulianova
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 2171
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali (Via Vomano).

LOTTO 2.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/12/2012
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2280
Quota: 1/1
Importo: €30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €19.295,08
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 1507/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 08/04/2013
Reg. gen. 4722 - Reg. part. 526
Quota: 1/1
Importo: €25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €9.697,72
Rogante: Tribunale di Ancona - sez. dist. di Fabriano
Data: 15/11/2012
N° repertorio: 597/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano



Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)
Iscritto a Teramo il 20/06/2013
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: €73.552,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €36.776,07
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 14/06/2013
N° repertorio: 169/10813
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 29/11/2013
Reg. gen. 14689 - Reg. part. 1843
Quota: 1/1
Importo: €428.300,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €383.761,63
Spese: €10.000,00
Interessi: €34.538,52
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 13/11/2013
N° repertorio: 2356
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 30/01/2014
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 96
Quota: 1/1
Importo: €77.260,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €38.630,13
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.



Data: 18/12/2013

N° repertorio: 402035/1

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 06/05/2014
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: €80.162,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €40.081,41
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/03/2014
N° repertorio: 402041/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 23/05/2014
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €100.613,63
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 714
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 19/09/2014
Reg. gen. 11094 - Reg. part. 1274
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €131.183,81
Spese: €7.257,58
Interessi: €11.558,61
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 14/09/2014



N° repertorio: 2087

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Trascrizioni

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13885 - Reg. part. 10107
Quota: 1/1

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

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 1 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10108
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: *"Per patto espresso è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio sull'area antistante il fabbricato prospiciente la Strada Statale n.259."*

Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.T. fg. 19 p.lla 139 mq 2600 (Contrada Vibrata).

Decaduta per costituzione di sub 13 (area esterna) in seguito alla Compravendita Trascritta il 27/01/1995.

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/01/1995
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 856
Quota: 1/1

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

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 5 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 6, 14, 16, 17, 22.

LOTTI 1, 2, 3, 5, 6.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Teramo il 15/01/2002
Reg. gen. 651 - Reg. part. 532
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 8 Piano Terra (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 13 (area esterna).

Trattasi di SERVITU' DI ELETTRODOTTO. **LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.**



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/06/2014

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4701

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 26/07/2019

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sez D si legge: *L'AREA DI SEDIME RISULTA CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI CORROPOLI AL FG.19 PART.139 ENTE URBANO HA.1 ARE.61 CA.60*

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Annotazioni a iscrizioni

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Teramo il 26/05/2005

Reg. gen. 8314 - Reg. part. 1735

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10643 - Reg. part. 1733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 1734

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 10/08/2006 R.G. 15756 R.P. 4219.

LOTTI 1, 3, 5.

- **ATTO AGGIUNTIVO PER RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO**

Iscritto a Teramo il 04/07/2011



Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1794

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

- **RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO**

Iscritto a Teramo il 30/12/2011

Reg. gen. 19143 - Reg. part. 3241

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/06/2010 R.G. 10151 R.P. 2849.

LOTTI 1, 3, 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Corropoli D.C.C. n.12 del 29/05/2007 e ss.mm.ii., l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto ricade in zona D1 "Zone territoriali omogenee – ambiti a destinazione produttiva – Commerciale di Recente formazione" (Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corropoli, artt. 46-47-48-49).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il Fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 5330 del 20/07/2004 pratica n.50/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Autorizzazioni Cartelli Pubblicitari";
- DIA prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Modifiche interne al Piano Terra Magazzino per la vendita all'ingrosso e al dettaglio";
- Concessione Edilizia n.04/2000 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3672 del 01/06/1999) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Magazzino per la Vendita all'ingrosso ed al dettaglio – Costruzione in Ampliamento", Variante alla C.E. n.65 del 01/10/1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 art.39, rilasciata dal Comune di Corropoli in data 05.09.1997, come da domanda (prot. n.973 del 01/03/1995) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Cambio d'uso da sala esposizione e vendita, magazzino e servizi al turismo in locali commerciali";
- DIA prot. n. 384 del 23/01/1997 pratica n.1/97 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Realizzazione di Cabina Enel al servizio del Centro Commerciale esistente";
- DIA prot. n. 2701 del 20/05/1996 pratica n.10/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Rinterro terreno e canalizzazione fossetto";



- DIA prot. n.1816 del 03/04/1996 pratica n.36/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Costruzione di muro di cinta di contenimento e rinterro terreno e n.2 campi da tennis o polivalenti”;
- Concessione Edilizia n.65/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4826 del 18/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Variante in Corso d’opera alla C.E. 25/1996”;
- Concessione Edilizia n.25/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3793 del 24/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Costruzione Centro Turistico Espositivo per la valorizzazione dei Prodotti dell’Artigianato Artistico e Tipici Locali”;
- Concessione Edilizia n.24/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.1576 del 20/03/1996) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Realizzazione di un portico lato Nord con Variazione Volumetrica”;
- Concessione Edilizia n.72/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3416 del 20/09/1991) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 e 52/1991 – opere interne e architettoniche – Lotto B”;
- Concessione Edilizia n.52/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4767 del 17/12/1990) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Costruzione Centro Turistico Polifunzionale - Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 – Lotto B”;
- Concessione Edilizia n.55/1990 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “Realizzazione di un Centro Turistico Polifunzionale” relativa al lotto B e limitatamente al piano seminterrato e piano terra con esclusione del piano primo (la richiesta del 07/10/1989 prot. n.3589 faceva riferimento a 2 lotti A e B).

Sono inoltre presenti:

- Agibilità rilasciata dal Comune di Corropoli il 23/04/1992 (rif. C.E. 72/1991), limitatamente al lotto B (piano seminterrato e piano terra).
- Voltura disposte dal Comune di Corropoli in data 29/04/1997 prot.n.1178/97, a nome della società **** Omissis **** con sede a Corropoli, come da richiesta del Sig. **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli in data 12/03/1997, relativamente a C.E. 24/1996, C.E. 25/1996, C.E. 65/1996 e D.I.A. del 3/04/1996 prot.n.1816, precedentemente intestate alla società **** Omissis **** con sede a Corropoli.
- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Teramo il 04/11/2005 prot. n.7639/21622 per un’attività commerciale denominata Ricorcas2 s.a.s. di **** Omissis **** & C., adibita alla vendita di generi alimentari e casalinghi con superficie maggiore di 400mq (piano interrato e piano terra).

In sede di sopralluogo, rispetto alla C.E. n.04/2000 e alla D.I.A. prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 1 - locale 1 (sub 14) al piano seminterrato: presenza di tramezzi in cartongesso di separazione con vano ascensore/vano scala semicircolare (sub 12 e 23) e con vano scivolo interno (sub 10) e relative porte di collegamento oltre ad una porta di accesso al locale 2 (sub 6); porta esterna sul lato sud spostata.



- PARTI COMUNI

- Vano scala sub 11 a tre rampe dal piano terra al lastrico solare con finestre sul pianerottolo di interpiano;
- In aderenza al vano scala interno (sub 3) è presente un vano tombato (non accessibile) destinato da progetto a vano ascensore;
- All'interno del vano ascensore (sub 12) non è presente alcun impianto di sollevamento, bensì un pozzo luce ed una fossa al piano seminterrato per eventuale inserimento di ascensore;
- Presenza di porta di accesso al sottoscivolo (sub 10) sul lato sud-est, al piano seminterrato e di finestra nel pianerottolo tra P.S1 e P.T.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini comunali. Tale onere è a carico dell'aggiudicatario; di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il Condominio, nè esiste un Regolamento di Condomino.

- VINCOLI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte non è sottoposto a vincoli paesaggistico, ambientale, urbanistico, idraulico e idrogeologico.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

DESCRIZIONE

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1060,00 mq; confina a giro in senso orario con con muro controterra, area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al P.S1. (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 14) al piano seminterrato, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 6**, cat. D/8, rendita 5.990,90 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 420.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore procedente:

- Istanza di Vendita depositata in data 16/07/2014;
- Certificazione Notarile, ai sensi dell' art.567 c.p.c. come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatta dal Notaio **** Omissis **** di Bologna e depositata in data 08.08.2014.

TITOLARITÀ

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)

Come risulta dal Certificato Comunale allegato il **** Omissis **** risulta coniugato con la **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni a detta dell'esecutato.

CONFINI

Rispetto alla Mappa Catastale del Comune di Corropoli, foglio 19, il Fabbricato, di cui i beni in oggetto



fanno parte, confina a giro in senso orario con S.S. 259, p.lla 231, p.lla 423, p.lla 220, p.lla 222 e p.lla 432, salvo altri e/o variati.

Il locale 2 (sub 6) al piano seminterrato confina con muro controterra, area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al P.S1. (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 14) al piano seminterrato, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	1007,00 mq	1060,00 mq	1,00	1060,00 mq	4,00 m	P.S1
Totale superficie convenzionale:				1060,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1060,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA 1. Al Fabbricato è annessa una corte esterna di circa 12500,00 mq di cui si terrà conto nella stima.

NOTA 2. Per le altezze, variabili tra i diversi locali, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Corropoli, foglio 19, si sono riscontrate le seguente variazioni storiche.

La p.lla 139 (01.61.60) su cui ricade il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, deriva dalla variazione geometrica della precedente p.lla 139 (01.26.00) e soppressione della p.lla 230 in data 22/08/2001; in data 15/07/1992 è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato e il passaggio della stessa p.lla 139 ad Ente Urbano (N.C.E.U.); la p.lla 139 (01.26.00) è stata generata dal frazionamento in data 08/08/1984 della p.lla 30 (03.24.60) al C.T. con conseguente variazione della stessa p.lla 30 (01.98.60).

Il sub 6 oggetto di pignoramento deriva dal sub 5 in seguito al frazionamento per trasferimento di diritti di magazzino e servizi al turismo locale commerciale in data 20/03/1997 con conseguente soppressione del sub 5 e generazione dei sub 6 e 7; il sub 5 è stato generato in data 04/11/1992 in seguito alla soppressione del sub 2 e del sub 4 per variazione da corte comune a corte esclusiva; il sub 2 e il sub 4 sono stati generati il 14/10/1992.

I sub 10, 11, 12, 13 (beni comuni non censibili) derivano dal sub 8 in data 11/12/2003.

Il sub 3 (bene comune non censibile) è stato generato il 14/10/1992.

Il sub 23 (bene comune non censibile) deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.

DATI CATASTALI

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



	19	139	6		D8				5990,9	S1	
--	----	-----	---	--	----	--	--	--	--------	----	--

La p.lla 139 è classificata al C.T. come Ente Urbano di superficie ha 01 61 60.

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 2 - locale 2 (sub 6) al piano seminterrato: presenza di porta di collegamento con locale 1 (sub 14), con vano scivolo interno (sub 10), con locali tecnici e di tre porte esterne sul lato sud.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nei Dati Catastali, nella Visura Storica Camerale.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elenco Immobili Catastale del Fabbricato e dalle Visure storiche le parti comuni, non oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- sub 3 (piano S1-T-1-2) centrale termica e vano scala, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ha generato sub 20 e 21 che soppressi hanno generato sub 24);
- sub 10 (piano S1-T-1-2) vano scivolo, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 11 (piano T-1-2) vano scala esterno, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 16, 17, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ed ha generato i sub 20 e 21 che a loro volta hanno generato sub 24);
- sub 12 (piano S1-T-1-2) vano ascensore, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 13 (piano T) area esterna, costituita da piazzale e parcheggi, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 23 (piano S1-T-1-2) scala al piano S1, T, 1,2 e atrio di ingresso al Piano terra, bene comune non censibile a tutti i sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- SERVITU'

Sull'area esterna (sub13) è stata costituita una Servitù di Elettrodotto a favore dell'ENEL con Scrittura Privata del notaio **** *Omissis* **** del 19/12/2001 rep. 122449 trascritta a Teramo il 15/01/2002 Reg. gen. 651 Reg. part. 532 con "a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale cabina della superficie di mq 23 circa, posta al piano terra nell'area pertinenziale del complesso commerciale sito in Corropoli.....Il predetto locale.....assume, pertanto, la destinazione di cabina Elettrica, ad uso esclusivo dell'ENEL; b) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina, sia aeree che interrate, di media e bassa tensione, alle reti ENEL e delle condutture di distribuzione alle utenze sia pubbliche che private.....l'ENEL potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terrae potrà installare nel predetto locale le



*apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili presenti sul fondo e della rete esterna ENEL. L'Accesso carrabile a persone e mezzi, per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di apparecchiature elettriche all'interno della cabina, avverrà dalla strada statale n.259 transitando sulla residua proprietà della società **** Omissis **** e precisamente sulla particella 139 sub 8 del foglio 19, ma limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di m.5 (metri cinque) che, per un primo tratto costeggia la SS259 in direzione est e, per un secondo tratto, perpendicolare al precedente, confina con tutto il lato est della stessa particella 139 sub 8, fino a raggiungere la cabina in oggetto.“*

- USI CIVICI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte non è sottoposto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata, lungo la S.P. 259 al Km 5,00; dista circa 4 km dal casello autostradale “Val Vibrata” della A14 ed è raggiungibile direttamente dalla S.P.259. Si colloca in una posizione ottimale sia perché facilmente raggiungibile che per la sua prossimità ad una vasta zona commerciale della Val Vibrata.

Lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione commerciale costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare con pilastri già realizzati per l'eventuale sopraelevazione.

L'immobile è realizzato in cemento armato in opera con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio intonacate e pitturate, le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato. I locali sono per la maggior parte controsoffittati. Il lastrico solare non è pavimentato e finito con impermeabilizzazione a vista, la copertura dei beni comuni è realizzata con pannelli coibentati.

L'accesso ai vari piani è garantito da un vano scala semicircolare sul lato nord, un vano scala interno e un vano scivolo interno sul lato sud e un vano scala esterno sul lato est; sono presenti due vani ascensore, di cui uno tombato, per l'eventuale predisposizione di impianti di sollevamento.

Esternamente è annessa un'area pertinenziale adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia.

In generale l'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria internamente, sulle pareti esterne ed in copertura. Sono infatti presenti macchie di umidità e infiltrazioni diffuse all'interno dei locali e delle parti comuni; il lastrico solare necessita di un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione sono evidenti zone con presenza di vegetazione e licheni, si sono rilevate parti esterne in cemento ammalorato da ripristinare ed intonaco e pittura degradati. Vanno ripristinati i giunti tecnici in quanto risultano evidenti lesioni sulla pavimentazione e sulle tamponature verticali.

Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare.

LOTTO 2

Il bene oggetto di stima consiste in un unico locale al piano seminterrato con due pareti controterra ed accessibile dall'esterno, sul lato sud, attraverso due rampe; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno e dal vano scala posto sul lato sud. È adibito a magazzino con destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in calcestruzzo al quarzo, le pareti sono in parte in cemento armato a vista, in parte in laterizio e cartongesso. Sono presenti finestre con infissi in alluminio sul lato est e porte di accesso antipanico sul lato sud con possibilità di accesso carrabile. La superficie totale lorda è di circa 1060 mq e l'altezza interna è di circa 4,00 m.



STATO DI OCCUPAZIONE

- Con contratto di locazione del 18/10/2012 registrato al n. 495 serie III in data 11/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova la società **** Omissis **** concede in gestione un locale vendita di mq 3090 ed in locazione alla società **** Omissis **** i locali 1 (sub 14) e 2 (sub 6) al piano seminterrato di mq 1900 circa ed il locale 1 (sub 16) e il locale 2 (sub 18) al piano primo. I locali saranno adibiti ad uso di attività di vendita e magazzino di prodotti alimentari e non, la cui destinazione può essere modificata previa autorizzazione delle autorità competenti.

Nello stesso contratto è stata convenuta in anni nove la durata del contratto a far data dal 18.10.2012 e il canone è calcolato sul volume d'affari della società **** Omissis **** con una percentuale del 2% annuo con un minimo stabilito e accettato dalle parti di € 36.000,00 (trentaseimila/00) annui, oltre iva.

Il canone deve essere aggiornato del 90% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sul contratto si legge inoltre *“Con la presente scrittura inoltre, la società **** Omissis ****, riconosce un debito nei confronti della società **** Omissis **** pari a € 60.000,00 (sessantamila/00), corrispondente alla quota TFR e alle mensilità non corrisposte al dipendente assunto dalla **** Omissis **** di cui la soc. **** Omissis **** se ne accolla l'onere. Detto importo potrà essere posto in compensazione con i canoni di locazione fino a concorrenza del credito sopra indicato di € 60.000,00.”*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1984 al 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Tortoreto	08/08/1984	92255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/08/1984	8738	6642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	10/11/1992	76780	16605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/11/1992	13885	10107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/12/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	30/12/1994	86709	18666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/1995	1232	856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 14/09/2004
Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: €3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.800.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 07/09/2004
N° repertorio: 141845/30709
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 15 (trasformata in seguito in sub 22) D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata).

LOTTE 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 17/12/2004
Reg. gen. 22265 - Reg. part. 3955
Quota: 1/1
Importo: €2.016.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: €1.200.000,00
Spese: €240.000,00
Interessi: €576.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 14/12/2004

N° repertorio: 143833/31237

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 20 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259); p.la 139 sub 21 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259). P.lle trasformate in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Teramo il 10/08/2006

Reg. gen. 15756 - Reg. part. 4219

Quota: 1/1

Importo: €1.900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €950.000,00

Percentuale interessi: 4,65 %

Rogante: Notar Giacomo Capodivento di Nereto

Data: 08/08/2006

N° repertorio: 45584/9873

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.la 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.la 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.la 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata); p.la 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 17/06/2010

Reg. gen. 10151 - Reg. part. 2849

Quota: 1/1

Importo: €1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €600.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica

Data: 15/06/2010

N° repertorio: 165624/40446

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.la 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.la 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.la 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata), p.la 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 10/05/2012



Reg. gen. 6795 - Reg. part. 804

Quota: 1/1

Importo: €12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €8.125,16

Rogante: Tribunale di Teramo sede di Giulianova

Data: 13/04/2012

N° repertorio: 2171

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali (Via Vomano).

LOTTO 2.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/12/2012

Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2280

Quota: 1/1

Importo: €30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €19.295,08

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 18/12/2012

N° repertorio: 1507/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 08/04/2013

Reg. gen. 4722 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

Importo: €25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €9.697,72

Rogante: Tribunale di Ancona - sez. dist. di Fabriano

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 597/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano



Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)
Iscritto a Teramo il 20/06/2013
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 986
Quota: 1/1
Importo: €73.552,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €36.776,07
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 14/06/2013
N° repertorio: 169/10813
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 29/11/2013
Reg. gen. 14689 - Reg. part. 1843
Quota: 1/1
Importo: €428.300,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €383.761,63
Spese: €10.000,00
Interessi: €34.538,52
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 13/11/2013
N° repertorio: 2356
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR. DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 30/01/2014
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 96
Quota: 1/1
Importo: €77.260,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €38.630,13
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.



Data: 18/12/2013

N° repertorio: 402035/1

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 06/05/2014
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: €80.162,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €40.081,41
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/03/2014
N° repertorio: 402041/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 23/05/2014
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €100.613,63
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 714
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 19/09/2014
Reg. gen. 11094 - Reg. part. 1274
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €131.183,81
Spese: €7.257,58
Interessi: €11.558,61
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 14/09/2014



N° repertorio: 2087

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Trascrizioni

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13885 - Reg. part. 10107
Quota: 1/1

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

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 1 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 24. LOTTO 4.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10108
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: "Per patto espresso è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio sull'area antistante il fabbricato prospiciente la Strada Statale n.259."

Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.T. fg. 19 p.lla 139 mq 2600 (Contrada Vibrata).

Decaduta per costituzione di sub 13 (area esterna) in seguito alla Compravendita Trascritta il 27/01/1995.

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/01/1995
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 856
Quota: 1/1

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

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 5 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 6, 14, 16, 17, 22.

LOTTI 1, 2, 3, 5, 6.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Teramo il 15/01/2002
Reg. gen. 651 - Reg. part. 532
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 8 Piano Terra (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 13 (area esterna).

Trattasi di SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/06/2014

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4701

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 26/07/2019

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sez D si legge: *L'AREA DI SEDIME RISULTA CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI CORROPOLI AL FG.19 PART.139 ENTE URBANO HA.1 ARE.61 CA.60*

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Annotazioni a iscrizioni

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Teramo il 26/05/2005

Reg. gen. 8314 - Reg. part. 1735

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10643 - Reg. part. 1733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 1734

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

- **ATTO AGGIUNTIVO PER RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO**

Iscritto a Teramo il 04/07/2011



Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1794

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

- **RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO**

Iscritto a Teramo il 30/12/2011

Reg. gen. 19143 - Reg. part. 3241

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/06/2010 R.G. 10151 R.P. 2849.

LOTTI 1, 3, 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Corropoli D.C.C. n.12 del 29/05/2007 e ss.mm.ii., l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto ricade in zona D1 "Zone territoriali omogenee – ambiti a destinazione produttiva – Commerciale di Recente formazione" (Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corropoli, artt. 46-47-48-49).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il Fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 5330 del 20/07/2004 pratica n.50/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Autorizzazioni Cartelli Pubblicitari";
- DIA prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Modifiche interne al Piano Terra Magazzino per la vendita all'ingrosso e al dettaglio";
- Concessione Edilizia n.04/2000 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3672 del 01/06/1999) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Magazzino per la Vendita all'ingrosso ed al dettaglio – Costruzione in Ampliamento", Variante alla C.E. n.65 del 01/10/1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 art.39, rilasciata dal Comune di Corropoli in data 05.09.1997, come da domanda (prot. n.973 del 01/03/1995) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Cambio d'uso da sala esposizione e vendita, magazzino e servizi al turismo in locali commerciali";
- DIA prot. n. 384 del 23/01/1997 pratica n.1/97 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Realizzazione di Cabina Enel al servizio del Centro Commerciale esistente";
- DIA prot. n. 2701 del 20/05/1996 pratica n.10/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Rinterro terreno e canalizzazione fossetto";



- DIA prot. n.1816 del 03/04/1996 pratica n.36/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione di muro di cinta di contenimento e rinterro terreno e n.2 campi da tennis o polivalenti*”;
- Concessione Edilizia n.65/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4826 del 18/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 25/1996*”;
- Concessione Edilizia n.25/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3793 del 24/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Espositivo per la valorizzazione dei Prodotti dell’Artigianato Artistico e Tipici Locali*”;
- Concessione Edilizia n.24/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.1576 del 20/03/1996) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un portico lato Nord con Variazione Volumetrica*”;
- Concessione Edilizia n.72/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3416 del 20/09/1991) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 e 52/1991 – opere interne e architettoniche – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.52/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4767 del 17/12/1990) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Polifunzionale - Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.55/1990 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un Centro Turistico Polifunzionale*” relativa al lotto B e limitatamente al piano seminterrato e piano terra con esclusione del piano primo (la richiesta del 07/10/1989 prot. n.3589 faceva riferimento a 2 lotti A e B).

Sono inoltre presenti:

- Agibilità rilasciata dal Comune di Corropoli il 23/04/1992 (rif. C.E. 72/1991), limitatamente al lotto B (piano seminterrato e piano terra).
- Voltura disposte dal Comune di Corropoli in data 29/04/1997 prot.n.1178/97, a nome della società **** Omissis **** con sede a Corropoli, come da richiesta del Sig. **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli in data 12/03/1997, relativamente a C.E. 24/1996, C.E. 25/1996, C.E. 65/1996 e D.I.A. del 3/04/1996 prot.n.1816, precedentemente intestate alla società **** Omissis **** con sede a Corropoli.
- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Teramo il 04/11/2005 prot. n.7639/21622 per un’attività commerciale denominata Ricorcas2 s.a.s. di **** Omissis **** & C., adibita alla vendita di generi alimentari e casalinghi con superficie maggiore di 400mq (piano interrato e piano terra).

In sede di sopralluogo, rispetto alla C.E. n.04/2000 e alla D.I.A. prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 2 - locale 2 (sub 6) al piano seminterrato: presenza di porta di collegamento con locale 1 (sub 14) e con vano scivolo interno (sub 10). Porte di collegamento con vano scala interno (sub 3) chiuse.
- PARTI COMUNI



- Vano scala sub 11 a tre rampe dal piano terra al lastrico solare con finestre sul pianerottolo di interpiano;
- In aderenza al vano scala interno (sub 3) è presente un vano tombato (non accessibile) destinato da progetto a vano ascensore;
- All'interno del vano ascensore (sub 12) non è presente alcun impianto di sollevamento, bensì un pozzo luce ed una fossa al piano seminterrato per eventuale inserimento di ascensore;
- Presenza di porta di accesso al sottoscivolo (sub 10) sul lato sud-est, al piano seminterrato e di finestra nel pianerottolo tra P.S1 e P.T.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini comunali. Tale onere è a carico dell'aggiudicatario; di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il Condominio, nè esiste un Regolamento di Condomino.

- VINCOLI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte non è sottoposto a vincoli paesaggistico, ambientale, urbanistico, idraulico e idrogeologico.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

DESCRIZIONE

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano terra ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1280,00 mq; confina a giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 2 (sub 24) al piano terra, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 22**, cat. D/8, rendita 12.390,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 710.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore precedente:

- Istanza di Vendita depositata in data 16/07/2014;
- Certificazione Notarile, ai sensi dell' art.567 c.p.c. come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatta dal Notaio **** Omissis **** di Bologna e depositata in data 08.08.2014.

TITOLARITÀ

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)

Come risulta dal Certificato Comunale allegato il **** Omissis **** risulta coniugato con la **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni a detta dell'esecutato.



CONFINI

Rispetto alla Mappa Catastale del Comune di Corropoli, foglio 19, il Fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, confina a giro in senso orario con S.S. 259, p.lla 231, p.lla 423, p.lla 220, p.lla 222 e p.lla 432, salvo altri e/o variati.

Il locale 1 (sub 22) al piano terra confina con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 2 (sub 24) al piano terra, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	1240,00 mq	1280,00 mq	1,00	1280,00 mq	4,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				1280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1280,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA 1. Al Fabbricato è annessa una corte esterna di circa 12500,00 mq di cui si terrà conto nella stima.

NOTA 2. Per le altezze, variabili tra i diversi locali, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Corropoli, foglio 19, si sono riscontrate le seguenti variazioni storiche.

La p.lla 139 (01.61.60) su cui ricade il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, deriva dalla variazione geometrica della precedente p.lla 139 (01.26.00) e soppressione della p.lla 230 in data 22/08/2001; in data 15/07/1992 è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato e il passaggio della stessa p.lla 139 ad Ente Urbano (N.C.E.U.); la p.lla 139 (01.26.00) è stata generata dal frazionamento in data 08/08/1984 della p.lla 30 (03.24.60) al C.T. con conseguente variazione della stessa p.lla 30 (01.98.60).

Il sub 22 ha subito una variazione di classamento in data 10/08/2004 e deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.

I sub 10, 11, 12, 13 (beni comuni non censibili) derivano dal sub 8 in data 11/12/2003.

Il sub 3 (bene comune non censibile) è stato generato il 14/10/1992.

Il sub 23 (bene comune non censibile) deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	139	22		D8				12390	P.T.	

La p.lla 139 è classificata al C.T. come Ente Urbano di superficie ha 01 61 60.

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 3 - locale 1 (sub 22) al piano terra: presenza di due porte di collegamento con vano scivolo interno (sub 10) e di due porte di accesso esterne lato nord; porta centrale di collegamento con locale 2 (sub 24) ridotta; realizzazione di tramezzi divisorii con conseguente creazione di locale adiacente alla macelleria, ufficio in prossimità dell'ingresso e un locale adibito a bagni e antibagno.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nei Dati Catastali, nella Visura Storica Camerale.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elenco Immobili Catastale del Fabbricato e dalle Visure storiche le parti comuni, non oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- sub 3 (piano S1-T-1-2) centrale termica e vano scala, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ha generato sub 20 e 21 che soppressi hanno generato sub 24);
- sub 10 (piano S1-T-1-2) vano scivolo, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 11 (piano T-1-2) vano scala esterno, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 16, 17, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ed ha generato i sub 20 e 21 che a loro volta hanno generato sub 24);
- sub 12 (piano S1-T-1-2) vano ascensore, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 13 (piano T) area esterna, costituita da piazzale e parcheggi, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 23 (piano S1-T-1-2) scala al piano S1, T, 1,2 e atrio di ingresso al Piano terra, bene comune non censibile a tutti i sub.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- SERVITU'

Sull'area esterna (sub13) è stata costituita una Servitù di Elettrodotta a favore dell'ENEL con Scrittura Privata del notaio **** Omissis **** del 19/12/2001 rep. 122449 trascritta a Teramo il 15/01/2002 Reg. gen. 651 Reg. part. 532 con “a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale cabina della superficie di mq 23 circa, posta al piano terra nell'area pertinenziale del complesso commerciale sito in Corropoli.....Il predetto locale.....assume, pertanto, la destinazione di cabina Elettrica, ad uso esclusivo dell'ENEL; b) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina, sia aeree che interrato, di media e bassa tensione, alle reti ENEL e delle condutture di distribuzione alle utenze sia pubbliche che private.....l'ENEL potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terrae potrà installare nel predetto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili presenti sul fondo e della rete esterna ENEL. L'Accesso carrabile a persone e mezzi, per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di apparecchiature elettriche all'interno della cabina, avverrà dalla strada statale n.259 transitando sulla residua proprietà della società **** Omissis **** e precisamente sulla particella 139 sub 8 del foglio 19, ma limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di m.5 (metri cinque) che, per un primo tratto costeggia la SS259 in direzione est e, per un secondo tratto, perpendicolare al precedente, confina con tutto il lato est della stessa particella 139 sub 8, fino a raggiungere la cabina in oggetto.”

- USI CIVICI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte non è sottoposto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata, lungo la S.P. 259 al Km 5,00; dista circa 4 km dal casello autostradale “Val Vibrata” della A14 ed è raggiungibile direttamente dalla S.P.259. Si colloca in una posizione ottimale sia perché facilmente raggiungibile che per la sua prossimità ad una vasta zona commerciale della Val Vibrata.

Lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione commerciale costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare con pilastri già realizzati per l'eventuale sopraelevazione.

L'immobile è realizzato in cemento armato in opera con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio intonacate e pitturate, le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato. I locali sono per la maggior parte controsoffittati. Il lastrico solare non è pavimentato e finito con impermeabilizzazione a vista, la copertura dei beni comuni è realizzata con pannelli coibentati.

L'accesso ai vari piani è garantito da un vano scala semicircolare sul lato nord, un vano scala interno e un vano scivolo interno sul lato sud e un vano scala esterno sul lato est; sono presenti due vani ascensore, di cui uno tombato, per l'eventuale predisposizione di impianti di sollevamento.

Esternamente è annessa un'area pertinenziale adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia.

In generale l'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria internamente, sulle pareti esterne ed in copertura. Sono infatti presenti macchie di umidità e infiltrazioni diffuse all'interno dei locali e delle parti comuni; il lastrico solare necessita di un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione sono evidenti zone con presenza di vegetazione e licheni, si sono rilevate parti esterne in cemento ammalorato da



ripristinare ed intonaco e pittura degradati. Vanno ripristinati i giunti tecnici in quanto risultano evidenti lesioni sulla pavimentazione e sulle tamponature verticali.

Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare.

LOTTO 3

Il bene oggetto di stima consiste in un locale al piano terra, accessibile dall'esterno, sul lato nord, direttamente dall'area parcheggio; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno e dal vano scala semicircolare. È adibito a supermercato ed ha la destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in gres porcellanato, i pilastri sono rivestiti, le pareti, in parte in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord e porte di accesso antipanico sul lato ovest. È presente un vano macelleria realizzato in cartongesso. La superficie totale lorda è di circa 1280 mq e l'altezza interna netta, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,40 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Con contratto di locazione del 18/10/2012 registrato al n. 496 serie III in data 11/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova la società **** Omissis **** concede in locazione alla società **** Omissis **** il locale 1 (sub 22) al piano terra di mq 1200 circa. Il locale sarà adibito ad uso di attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, la cui destinazione può essere modificata.

Nello stesso contratto è stata convenuta in anni nove la durata del contratto a far data dal 18.10.2012 e il canone stabilito e accettato dalle parti è di €3.600,00 (tremilaseicento/00) mensili, oltre iva.

Il canone deve essere aggiornato del 90% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sul contratto si legge inoltre *“Con la presente scrittura inoltre, la società **** Omissis ****, riconosce un debito nei confronti della società **** Omissis **** pari a € 102.000,00 (centoduemila/00mila), corrispondente alla quota TFR e alle mensilità non corrisposte ai dipendenti assunti dalla **** Omissis **** di cui la soc. **** Omissis **** se ne accolla l'onere. Detto importo potrà essere posto in compensazione con i canoni di locazione fino a concorrenza del credito sopra indicato di € 102.000,00.”*

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 4/01/2024 IL LOCALE NON RISULTA OCCUPATO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1984 al 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Tortoreto	08/08/1984	92255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/08/1984	8738	6642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	10/11/1992	76780	16605
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/11/1992	13885	10107
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	30/12/1994	86709	18666
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/1995	1232	856
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 14/09/2004
Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: €3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.800.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 07/09/2004
N° repertorio: 141845/30709
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 15 (trasformata in seguito in sub 22) D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata);



p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 17/12/2004
Reg. gen. 22265 - Reg. part. 3955
Quota: 1/1
Importo: €2.016.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.200.000,00
Spese: €240.000,00
Interessi: €576.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 14/12/2004
N° repertorio: 143833/31237
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 20 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259); p.lla 139 sub 21 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259). P.lle trasformate in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 10/08/2006
Reg. gen. 15756 - Reg. part. 4219
Quota: 1/1
Importo: €1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €950.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notar Giacomo Capodivento di Nereto
Data: 08/08/2006
N° repertorio: 45584/9873
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Iscritto a Teramo il 17/06/2010
Reg. gen. 10151 - Reg. part. 2849
Quota: 1/1
Importo: €1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €600.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica



Data: 15/06/2010

N° repertorio: 165624/40446

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata), p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 10/05/2012

Reg. gen. 6795 - Reg. part. 804

Quota: 1/1

Importo: €12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €8.125,16

Rogante: Tribunale di Teramo sede di Giulianova

Data: 13/04/2012

N° repertorio: 2171

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali (Via Vomano).

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/12/2012

Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2280

Quota: 1/1

Importo: €30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €19.295,08

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 18/12/2012

N° repertorio: 1507/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 08/04/2013

Reg. gen. 4722 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

Importo: €25.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: €9.697,72

Rogante: Tribunale di Ancona - sez. dist. di Fabriano

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 597/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)

Iscritto a Teramo il 20/06/2013

Reg. gen. 8061 - Reg. part. 986

Quota: 1/1

Importo: €73.552,14

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €36.776,07

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 169/10813

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 29/11/2013

Reg. gen. 14689 - Reg. part. 1843

Quota: 1/1

Importo: €428.300,15

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €383.761,63

Spese: €10.000,00

Interessi: €34.538,52

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/11/2013

N° repertorio: 2356

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico). **LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.**



- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 30/01/2014
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 96
Quota: 1/1
Importo: €77.260,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €38.630,13
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 402035/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 06/05/2014
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: €80.162,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €40.081,41
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/03/2014
N° repertorio: 402041/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 23/05/2014
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €100.613,63
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 714
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 19/09/2014
Reg. gen. 11094 - Reg. part. 1274
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €131.183,81
Spese: €7.257,58
Interessi: €11.558,61
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 14/09/2014
N° repertorio: 2087

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13885 - Reg. part. 10107
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 1 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10108
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: "Per patto espresso è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio sull'area antistante il fabbricato prospiciente la Strada Statale n.259."

Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.T. fg. 19 p.lla 139 mq 2600 (Contrada Vibrata).

Decaduta per costituzione di sub 13 (area esterna) in seguito alla Compravendita Trascritta il 27/01/1995.

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/01/1995
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 856
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 5 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 6, 14, 16, 17, 22.

LOTTI 1, 2, 3, 5, 6.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Teramo il 15/01/2002

Reg. gen. 651 - Reg. part. 532

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 8 Piano Terra (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 13 (area esterna).

Trattasi di SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/06/2014

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4701

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 26/07/2019

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sez D si legge: *L'AREA DI SEDIME RISULTA CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI CORROPOLI AL FG.19 PART.139 ENTE URBANO HA.1 ARE.61 CA.60*

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Annotazioni a iscrizioni

• **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Teramo il 26/05/2005

Reg. gen. 8314 - Reg. part. 1735

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

• **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10643 - Reg. part. 1733

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



Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880. LOTTI 1, 3, 5.

- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 1734

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

- **ATTO AGGIUNTIVO PER RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO**

Iscritto a Teramo il 04/07/2011

Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1794

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

- **RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO**

Iscritto a Teramo il 30/12/2011

Reg. gen. 19143 - Reg. part. 3241

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/06/2010 R.G. 10151 R.P. 2849.

LOTTI 1, 3, 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Corropoli D.C.C. n.12 del 29/05/2007 e ss.mm.ii., l'area, su cui insiste il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, ricade in zona D1 "*Zone territoriali omogenee – ambiti a destinazione produttiva – Commerciale di Recente formazione*" (Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corropoli, artt. 46-47-48-49).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il Fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 5330 del 20/07/2004 pratica n.50/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "*Autorizzazioni Cartelli Pubblicitari*";
- DIA prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "*Modifiche interne al Piano Terra Magazzino per la vendita all'ingrosso e al dettaglio*";
- Concessione Edilizia n.04/2000 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3672 del 01/06/1999) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "*Magazzino per la Vendita all'ingrosso ed al dettaglio – Costruzione in Ampliamento*", Variante alla C.E. n.65 del 01/10/1996;



- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 art.39, rilasciata dal Comune di Corropoli in data 05.09.1997, come da domanda (prot. n.973 del 01/03/1995) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per “*Cambio d’uso da sala esposizione e vendita, magazzino e servizi al turismo in locali commerciali*”;
- DIA prot. n. 384 del 23/01/1997 pratica n.1/97 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di Cabina Enel al servizio del Centro Commerciale esistente*”;
- DIA prot. n. 2701 del 20/05/1996 pratica n.10/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Rinterro terreno e canalizzazione fossetto*”;
- DIA prot. n.1816 del 03/04/1996 pratica n.36/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione di muro di cinta di contenimento e rinterro terreno e n.2 campi da tennis o polivalenti*”;
- Concessione Edilizia n.65/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4826 del 18/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 25/1996*”;
- Concessione Edilizia n.25/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3793 del 24/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Espositivo per la valorizzazione dei Prodotti dell’Artigianato Artistico e Tipici Locali*”;
- Concessione Edilizia n.24/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.1576 del 20/03/1996) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un portico lato Nord con Variazione Volumetrica*”;
- Concessione Edilizia n.72/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3416 del 20/09/1991) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 e 52/1991 – opere interne e architettoniche – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.52/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4767 del 17/12/1990) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Polifunzionale - Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.55/1990 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un Centro Turistico Polifunzionale*” relativa al lotto B e limitatamente al piano seminterrato e piano terra con esclusione del piano primo (la richiesta del 07/10/1989 prot. n.3589 faceva riferimento a 2 lotti A e B).

Sono inoltre presenti:

- Agibilità rilasciata dal Comune di Corropoli il 23/04/1992 (rif. C.E. 72/1991), limitatamente al lotto B (piano seminterrato e piano terra).
- Voltura disposte dal Comune di Corropoli in data 29/04/1997 prot.n.1178/97, a nome della società **** Omissis **** con sede a Corropoli, come da richiesta del Sig. **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli in data 12/03/1997, relativamente a C.E. 24/1996, C.E. 25/1996, C.E. 65/1996 e D.I.A. del 3/04/1996 prot.n.1816, precedentemente intestate alla società **** Omissis **** con sede a Corropoli.



- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Teramo il 04/11/2005 prot. n.7639/21622 per un'attività commerciale denominata Ricorcasa2 s.a.s. di **** Omissis **** & C., adibita alla vendita di generi alimentari e casalinghi con superficie maggiore di 400mq (piano interrato e piano terra).

In sede di sopralluogo, rispetto alla C.E. n.04/2000 e alla D.I.A. prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 3 - locale 1 (sub 22) al piano terra: presenza di due porte di collegamento con vano scivolo interno (sub 10) e di due porte di accesso esterne lato nord; porta centrale di collegamento con locale 2 (sub 24) ridotta;
- PARTI COMUNI
 - Vano scala sub 11 a tre rampe dal piano terra al lastrico solare con finestre sul pianerottolo di interpiano;
 - In aderenza al vano scala interno (sub 3) è presente un vano tombato (non accessibile) destinato da progetto a vano ascensore;
 - All'interno del vano ascensore (sub 12) non è presente alcun impianto di sollevamento, bensì un pozzo luce ed una fossa al piano seminterrato per eventuale inserimento di ascensore;
 - Presenza di porta di accesso al sottoscivolo (sub 10) sul lato sud-est, al piano seminterrato e di finestra nel pianerottolo tra P.S1 e P.T.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini comunali. Tale onere è a carico dell'aggiudicatario; di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il Condominio, nè esiste un Regolamento di Condominio.

- VINCOLI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte non è sottoposto a vincoli paesaggistico, ambientale, urbanistico, idraulico e idrogeologico.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

DESCRIZIONE

LOTTO 4: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano terra ed è composto da un locale vendita con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale magazzino con bagni, per una superficie complessiva lorda di circa 2175,00 mq; confina a giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), scala esterna (sub 11 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 16, 17, 18, 19), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 22) al piano terra, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 24**, cat. D/8, rendita 21.536,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 1.200.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore precedente:

- Istanza di Vendita depositata in data 16/07/2014;
- Certificazione Notarile, ai sensi dell' art.567 c.p.c. come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatta dal Notaio **** Omissis **** di Bologna e depositata in data 08.08.2014.

TITOLARITÀ

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)

Come risulta dal Certificato Comunale allegato il **** Omissis **** risulta coniugato con la **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni a detta dell'esecutato.



CONFINI

Rispetto alla Mappa Catastale del Comune di Corropoli, foglio 19, il Fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, confina a giro in senso orario con S.S. 259, p.lla 231, p.lla 423, p.lla 220, p.lla 222 e p.lla 432, salvo altri e/o variati.

Il locale 2 (sub 24) al piano terra confina con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), scala esterna (sub 11 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 16, 17, 18, 19), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 22) al piano terra, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	2120,00 mq	2175,00 mq	1,00	2175,00 mq	4,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				2175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2175,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA 1. Al Fabbricato è annessa una corte esterna di circa 12500,00 mq di cui si terrà conto nella stima.

NOTA 2. Per le altezze, variabili tra i diversi locali, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Corropoli, foglio 19, si sono riscontrate le seguente variazioni storiche.

La p.lla 139 (01.61.60) su cui ricade il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, deriva dalla variazione geometrica della precedente p.lla 139 (01.26.00) e soppressione della p.lla 230 in data 22/08/2001; in data 15/07/1992 è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato e il passaggio della stessa p.lla 139 ad Ente Urbano (N.C.E.U.); la p.lla 139 (01.26.00) è stata generata dal frazionamento in data 08/08/1984 della p.lla 30 (03.24.60) al C.T. con conseguente variazione della stessa p.lla 30 (01.98.60).

Il sub 24 ha subito una variazione di classamento in data 29/09/2011 e una variazione di toponomastica richiesta dal Comune in data 01/09/2011; deriva dai sub 20 e 21 in data 22/11/2010 in seguito a fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 1 in data 04/08/2004 in seguito a divisione e in data 10/08/2004 hanno subito una variazione di classamento; il sub 1 è stato generato il 14/10/1992.

I sub 10, 11, 12, 13 (beni comuni non censibili) derivano dal sub 8 in data 11/12/2003.

Il sub 3 (bene comune non censibile) è stato generato il 14/10/1992.

Il sub 23 (bene comune non censibile) deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	139	24		D8				21536	P.T.	

La p.lla 139 è classificata al C.T. come Ente Urbano di superficie ha 01 61 60.

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 4 - locale 2 (sub 24) al piano terra: assenza di tramezzo divisorio centrale e di porta di collegamento con vano scivolo interno (sub 10); presenza di finestra, con affaccio sul locale 1 (sub 22), nel bagno in prossimità dell'ingresso e di finestre sul tramezzo di confine con locale 1 (sub 22) (tamponate dal lato del locale 1 ad eccezione della prima finestra – vedi foto); presenza di un' unica porta centrale di collegamento con locale 1 (sub 22); presenza d una finestra in meno sul lato sud e di una porta di accesso esterna in più sul lato nord; porta esterna sul lato est, in prossimità del magazzino, spostata.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nei Dati Catastali, nella Visura Storica Camerale.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elenco Immobili Catastale del Fabbricato e dalle Visure storiche le parti comuni, non oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- sub 3 (piano S1-T-1-2) centrale termica e vano scala, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ha generato sub 20 e 21 che soppressi hanno generato sub 24);
- sub 10 (piano S1-T-1-2) vano scivolo, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 11 (piano T-1-2) vano scala esterno, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 16, 17, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ed ha generato i sub 20 e 21 che a loro volta hanno generato sub 24);
- sub 12 (piano S1-T-1-2) vano ascensore, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 13 (piano T) area esterna, costituita da piazzale e parcheggi, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 23 (piano S1-T-1-2) scala al piano S1, T, 1,2 e atrio di ingresso al Piano terra, bene comune non censibile a tutti i sub.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- SERVITU'

Sull'area esterna (sub13) è stata costituita una Servitù di Elettrodotto a favore dell'ENEL con Scrittura Privata del notaio **** Omissis **** del 19/12/2001 rep. 122449 trascritta a Teramo il 15/01/2002 Reg. gen. 651 Reg. part. 532 con "a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale cabina della superficie di mq 23 circa, posta al piano terra nell'area pertinenziale del complesso commerciale sito in Corropoli.....Il predetto locale.....assume, pertanto, la destinazione di cabina Elettrica, ad uso esclusivo dell'ENEL; b) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina, sia aeree che interrato, di media e bassa tensione, alle reti ENEL e delle condutture di distribuzione alle utenze sia pubbliche che private.....l'ENEL potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terrae potrà installare nel predetto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili presenti sul fondo e della rete esterna ENEL. L'Accesso carrabile a persone e mezzi, per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di apparecchiature elettriche all'interno della cabina, avverrà dalla strada statale n.259 transitando sulla residua proprietà della società **** Omissis **** e precisamente sulla particella 139 sub 8 del foglio 19, ma limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di m.5 (metri cinque) che, per un primo tratto costeggia la SS259 in direzione est e, per un secondo tratto, perpendicolare al precedente, confina con tutto il lato est della stessa particella 139 sub 8, fino a raggiungere la cabina in oggetto."

- USI CIVICI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte non è sottoposto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata, lungo la S.P. 259 al Km 5,00; dista circa 4 km dal casello autostradale "Val Vibrata" della A14 ed è raggiungibile direttamente dalla S.P.259. Si colloca in una posizione ottimale sia perché facilmente raggiungibile che per la sua prossimità ad una vasta zona commerciale della Val Vibrata.

Lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione commerciale costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare con pilastri già realizzati per l'eventuale sopraelevazione.

L'immobile è realizzato in cemento armato in opera con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio intonacate e pitturate, le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato. I locali sono per la maggior parte controsoffittati. Il lastrico solare non è pavimentato e finito con impermeabilizzazione a vista, la copertura dei beni comuni è realizzata con pannelli coibentati.

L'accesso ai vari piani è garantito da un vano scala semicircolare sul lato nord, un vano scala interno e un vano scivolo interno sul lato sud e un vano scala esterno sul lato est; sono presenti due vani ascensore, di cui uno tombato, per l'eventuale predisposizione di impianti di sollevamento.

Esternamente è annessa un'area pertinenziale adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia.

In generale l'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria internamente, sulle pareti esterne ed in copertura. Sono infatti presenti macchie di umidità e infiltrazioni diffuse all'interno dei locali e delle parti comuni; il lastrico solare necessita di un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione sono evidenti zone con presenza di vegetazione e licheni, si sono rilevate parti esterne in cemento ammalorato da



ripristinare ed intonaco e pittura degradati. Vanno ripristinati i giunti tecnici in quanto risultano evidenti lesioni sulla pavimentazione e sulle tamponature verticali.

Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare.

LOTTO 4

Il bene oggetto di stima consiste in un locale al piano terra, accessibile dall'esterno, sul lato nord, direttamente dall'area parcheggio; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno. È adibito a locale commerciale con medesima destinazione d'uso.

È costituito da un locale bar con wc in prossimità dell'ingresso, sul lato sud sono stati realizzati locali ufficio - spogliatoi - wc, un locale magazzino con spogliatoi e wc, un locale wc per disabili, accessibile esclusivamente dall'esterno, sul lato est.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i pilastri sono in parte rivestiti, le pareti, in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord, finestre sul tramezzo di confine con locale 1 (sub 22) (tamponate dal lato del locale 1 ad eccezione della prima finestra - vedi foto) e porte di accesso antipanico sul lato est. La superficie totale lorda è di circa 2175 mq e l'altezza interna netta, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,60 m.

E' annesso un ballatoio esterno di circa 2,00 m di larghezza lungo tutta la parete est.

STATO DI OCCUPAZIONE

- Con contratto di locazione del 31/08/2011 registrato al n. 2692 serie III in data 08/09/2011 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova la società **** Omissis **** concede in locazione alla società **** Omissis **** il locale 2 (sub 24) al piano terra di mq 2050 circa. Il locale sarà adibito ad uso di attività di vendita al dettaglio di prodotti non alimentari, la cui destinazione non può essere modificata.

Nello stesso contratto è stata convenuta in anni sei la durata del contratto a far data dal 31.08.2011 e il canone stabilito e accettato dalle parti è di €8.000,00 (ottomila/00) mensili, oltre iva.

Il canone deve essere aggiornato del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

E' presente inoltre:

- Contratto di ramo di azienda del 09/09/2011 registrato a Jesi in data 13/09/2011 al n. 1441 serie IT con cui la società **** Omissis **** concede in affitto alla società unipersonale **** Omissis **** il ramo di azienda commerciale avente per oggetto l'attività di vendita di prodotti no food esercitata nel locale 2 (sub 24) al piano terra condotto in affitto.

L'affitto del ramo di azienda avrà durata di sei anni a decorrere dal 15.09.2011 fino al 14.09.2017 e il canone stabilito e accettato dalle parti è di €144.000,00 (centoquarantaquattromila/00) annui oltre iva, da corrispondere in rate mensili di €12.000,00 (dodicimila/00) oltre iva.

Tale canone deve essere aggiornato del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'affitto del ramo di azienda comprende oltre a beni strumentali anche la locazione del locale 2 (sub 24) al piano terra.

- Cessione di ramo di azienda del 23/07/2012 registrato a Jesi in data 23/07/2012 al n. 1112 serie IT con cui la società **** Omissis **** vende e trasferisce al **** Omissis **** il ramo di azienda



commerciale avente per oggetto l'attività di commercio al dettaglio esercitata nel locale 2 (sub 24) al piano terra condotto in affitto, compresi i beni strumentali.

Il corrispettivo della presente cessione è concordato tra le parti in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) di cui € 30.000,00 (trentamila/00) per l'avviamento ed € 15.000,00 (quindicimila/00) per i beni strumentali.

Sono stati inoltre forniti dall'esecutato alla sottoscritta i seguenti accordi bonari tra le parti, non trascritti né registrati:

- Accordo tra **** Omissis **** e **** Omissis **** del 21.07.2012 con cui la società **** Omissis **** autorizza a cedere il ramo d'azienda come sopra specificato, compreso il contratto di affitto del locale stipulato il 09/09/2011 al **** Omissis ****. Viene concesso inoltre uno sconto permanente del 10% "per cui dal prossimo versamento del 15 Agosto 2012 la somma da versare sarà di € 10.800,00 (diecimilaottocento/00) + iva 21% anziché €12.000,00 (dodici/00) + iva 21% indicate sul contratto".
- Accordo tra **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** del 21.07.2012 con cui la società **** Omissis **** autorizza la **** Omissis **** a concedere a **** Omissis **** "uno sconto sul contratto in essere tra le due società per cui dal 21.07.2012 sarà di € 7.200,00 (settemiladuecento/00) + iva e dal 15.07.2015 sarà di € 6.480,00 (seimilaquattrocentottanta/00) + iva".
- Accordo tra **** Omissis **** e **** Omissis **** del 12.02.2015 con cui la società **** Omissis **** concede "uno sconto permanente del 10% sul canone di affitto del ramo di azienda con decorrenza dal 15.07.2015 la somma da versare sarà di €9.7200,00 (novemilasettecentoventi/00) + iva 22% anziché €10.800,00 (diecimilaottocento/00) + iva 22% indicate sul contratto".

Per ultimo:

- SCRITTURA PRIVATA DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA del 19/12/2023 registrato a Giulianova il 27/12/2023 n°5881 serie 1T, con cui il **** Omissis ****, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale della società a responsabilità limitata in concordato preventivo "P**** Omissis ****", concede in affitto a **** Omissis ****, titolare della ditta individuale "**** Omissis ****" il suddetto ramo di azienda con durata dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2026. *Il corrispettivo annuale per l'affitto del ramo d'azienda è convenuto e accettato in Euro 116.640,00 di cui Euro 77.760,00 quale canone annuo di locazione dell'immobile che, come da mandato, l'affittuaria paga, in nome e per conto della società "**** Omissis ****", alla procedura esecutiva immobiliare n° 206/2014 ovvero all'eventuale nuovo proprietario dell'immobile.*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/08/1984 al 10/11/1992	**** Omissis ****	Notar **** Omissis **** di Tortoreto	08/08/1984	92255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/08/1984	8738	6642



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	10/11/1992	76780	16605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/11/1992	13885	10107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	30/12/1994	86709	18666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/1995	1232	856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 14/09/2004
Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: €3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.800.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica



Data: 07/09/2004

N° repertorio: 141845/30709

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 15 (trasformata in seguito in sub 22) D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Teramo il 17/12/2004

Reg. gen. 22265 - Reg. part. 3955

Quota: 1/1

Importo: €2.016.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €1.200.000,00

Spese: €240.000,00

Interessi: €576.000,00

Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica

Data: 14/12/2004

N° repertorio: 143833/31237

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 20 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259); p.lla 139 sub 21 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259). P.lle trasformate in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Teramo il 10/08/2006

Reg. gen. 15756 - Reg. part. 4219

Quota: 1/1

Importo: €1.900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €950.000,00

Percentuale interessi: 4,65 %

Rogante: Notar Giacomo Capodivento di Nereto

Data: 08/08/2006

N° repertorio: 45584/9873

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 17/06/2010

Reg. gen. 10151 - Reg. part. 2849

Quota: 1/1

Importo: €1.200.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €600.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 15/06/2010
N° repertorio: 165624/40446

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata), p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 10/05/2012
Reg. gen. 6795 - Reg. part. 804
Quota: 1/1
Importo: €12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €8.125,16
Rogante: Tribunale di Teramo sede di Giulianova
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 2171

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali (Via Vomano).

LOTTO 2.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/12/2012
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2280
Quota: 1/1
Importo: €30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €19.295,08
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 1507/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 08/04/2013



Reg. gen. 4722 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

Importo: €25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €9.697,72

Rogante: Tribunale di Ancona - sez. dist. di Fabriano

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 597/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)

Iscritto a Teramo il 20/06/2013

Reg. gen. 8061 - Reg. part. 986

Quota: 1/1

Importo: €73.552,14

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €36.776,07

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 169/10813

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 29/11/2013

Reg. gen. 14689 - Reg. part. 1843

Quota: 1/1

Importo: €428.300,15

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €383.761,63

Spese: €10.000,00

Interessi: €34.538,52

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/11/2013

N° repertorio: 2356

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze



Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 30/01/2014
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 96
Quota: 1/1
Importo: €77.260,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €38.630,13
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 402035/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 06/05/2014
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: €80.162,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €40.081,41
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/03/2014
N° repertorio: 402041/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 23/05/2014
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €100.613,63
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 714
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19



L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 19/09/2014

Reg. gen. 11094 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

Importo: €150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €131.183,81

Spese: €7.257,58

Interessi: €11.558,61

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/09/2014

N° repertorio: 2087

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Trascrizioni

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992

Reg. gen. 13885 - Reg. part. 10107

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 1 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 24. LOTTO 4.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992

Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10108

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

Contro **** Omissis ****

Note: "Per patto espresso è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio sull'area antistante il fabbricato prospiciente la Strada Statale n.259."

Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.T. fg. 19 p.lla 139 mq 2600 (Contrada Vibrata).

Decaduta per costituzione di sub 13 (area esterna) in seguito alla Compravendita Trascritta il 27/01/1995.

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/01/1995

Reg. gen. 1232 - Reg. part. 856

Quota: 1/1

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



Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 5 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 6, 14, 16, 17, 22.

LOTTI 1, 2, 3, 5, 6.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Teramo il 15/01/2002

Reg. gen. 651 - Reg. part. 532

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 8 Piano Terra (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 13 (area esterna).

Trattasi di SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/06/2014

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4701

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 26/07/2019

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sez D si legge: *L'AREA DI SEDIME RISULTA CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI CORROPOLI AL FG.19 PART.139 ENTE URBANO HA.1 ARE.61 CA.60*

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Annotazioni a iscrizioni

• **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Teramo il 26/05/2005

Reg. gen. 8314 - Reg. part. 1735

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

• **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10643 - Reg. part. 1733



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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880. LOTTI 1, 3, 5.

• **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 1734

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

• **ATTO AGGIUNTIVO PER RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO**

Iscritto a Teramo il 04/07/2011

Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1794

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

• **RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO**

Iscritto a Teramo il 30/12/2011

Reg. gen. 19143 - Reg. part. 3241

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/06/2010 R.G. 10151 R.P. 2849.

LOTTI 1, 3, 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Corropoli D.C.C. n.12 del 29/05/2007 e ss.mm.ii., l'area, su cui insiste il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, ricade in zona D1 "Zone territoriali omogenee – ambiti a destinazione produttiva – Commerciale di Recente formazione" (Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corropoli, artt. 46-47-48-49).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il Fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 5330 del 20/07/2004 pratica n.50/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Autorizzazioni Cartelli Pubblicitari";
- DIA prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Modifiche interne al Piano Terra Magazzino per la vendita all'ingrosso e al dettaglio";
- Concessione Edilizia n.04/2000 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3672 del 01/06/1999) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Magazzino per la Vendita all'ingrosso ed al dettaglio – Costruzione in Ampliamento", Variante alla C.E. n.65 del 01/10/1996;



- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 art.39, rilasciata dal Comune di Corropoli in data 05.09.1997, come da domanda (prot. n.973 del 01/03/1995) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per “*Cambio d’uso da sala esposizione e vendita, magazzino e servizi al turismo in locali commerciali*”;
- DIA prot. n. 384 del 23/01/1997 pratica n.1/97 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di Cabina Enel al servizio del Centro Commerciale esistente*”;
- DIA prot. n. 2701 del 20/05/1996 pratica n.10/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Rinterro terreno e canalizzazione fossetto*”;
- DIA prot. n.1816 del 03/04/1996 pratica n.36/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione di muro di cinta di contenimento e rinterro terreno e n.2 campi da tennis o polivalenti*”;
- Concessione Edilizia n.65/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4826 del 18/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 25/1996*”;
- Concessione Edilizia n.25/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3793 del 24/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Espositivo per la valorizzazione dei Prodotti dell’Artigianato Artistico e Tipici Locali*”;
- Concessione Edilizia n.24/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.1576 del 20/03/1996) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un portico lato Nord con Variazione Volumetrica*”;
- Concessione Edilizia n.72/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3416 del 20/09/1991) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 e 52/1991 – opere interne e architettoniche – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.52/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4767 del 17/12/1990) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Polifunzionale - Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.55/1990 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un Centro Turistico Polifunzionale*” relativa al lotto B e limitatamente al piano seminterrato e piano terra con esclusione del piano primo (la richiesta del 07/10/1989 prot. n.3589 faceva riferimento a 2 lotti A e B).

Sono inoltre presenti:

- Agibilità rilasciata dal Comune di Corropoli il 23/04/1992 (rif. C.E. 72/1991), limitatamente al lotto B (piano seminterrato e piano terra).
- Voltura disposte dal Comune di Corropoli in data 29/04/1997 prot.n.1178/97, a nome della società **** Omissis **** con sede a Corropoli, come da richiesta del Sig. **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli in data 12/03/1997, relativamente a C.E. 24/1996, C.E. 25/1996, C.E. 65/1996 e D.I.A. del 3/04/1996 prot.n.1816, precedentemente intestate alla società **** Omissis **** con sede a Corropoli.



- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Teramo il 04/11/2005 prot. n.7639/21622 per un'attività commerciale denominata Ricorcas2 s.a.s. di **** Omissis **** & C., adibita alla vendita di generi alimentari e casalinghi con superficie maggiore di 400mq (piano interrato e piano terra).

In sede di sopralluogo, rispetto alla C.E. n.04/2000 e alla D.I.A. prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 4 - locale 2 (sub 24) al piano terra: assenza di tramezzo divisorio centrale, di porta di collegamento con vano scivolo interno (sub 10) e di celle nel magazzino; presenza di finestra, con affaccio sul locale 1 (sub 22), nel bagno in prossimità dell'ingresso e di finestre sul tramezzo di confine con locale 1 (sub 22) (tamponate dal lato del locale 1 ad eccezione della prima finestra – vedi foto); porta centrale di collegamento con locale 1 (sub 22) ridotta; presenza d una finestra in meno sul lato sud e di una porta di accesso esterna in più sul lato nord; porta esterna sul lato est, in prossimità del magazzino, spostata.
- PARTI COMUNI
 - Vano scala sub 11 a tre rampe dal piano terra al lastrico solare con finestre sul pianerottolo di interpiano;
 - In aderenza al vano scala interno (sub 3) è presente un vano tombato (non accessibile) destinato da progetto a vano ascensore;
 - All'interno del vano ascensore (sub 12) non è presente alcun impianto di sollevamento, bensì un pozzo luce ed una fossa al piano seminterrato per eventuale inserimento di ascensore;
 - Presenza di porta di accesso al sottoscivolo (sub 10) sul lato sud-est, al piano seminterrato e di finestra nel pianerottolo tra P.S1 e P.T.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini comunali. Tale onere è a carico dell'aggiudicatario; di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il Condominio, nè esiste un Regolamento di Condomino.

- VINCOLI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte non è sottoposto a vincoli paesaggistico, ambientale, urbanistico, idraulico e idrogeologico.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

DESCRIZIONE

LOTTO 5: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano primo ed è composto da due locali indipendenti, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare, per una superficie complessiva lorda di circa (1170,00 + 1375,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 18) al piano primo, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 17) confina a giro in senso orario con lastrico solare (sub 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 16**, cat. D/8, rendita 11.410,00 € e **sub 17**, cat. L, consistenza 1360 mq.

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 750.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore precedente:

- Istanza di Vendita depositata in data 16/07/2014;
- Certificazione Notarile, ai sensi dell' art.567 c.p.c. come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatta dal Notaio **** Omissis **** di Bologna e depositata in data 08.08.2014.

TITOLARITÀ

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)



Come risulta dal Certificato Comunale allegato il **** Omissis **** risulta coniugato con la **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni a detta dell'esecutato.

CONFINI

Rispetto alla Mappa Catastale del Comune di Corropoli, foglio 19, il Fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, confina a giro in senso orario con S.S. 259, p.lla 231, p.lla 423, p.lla 220, p.lla 222 e p.lla 432, salvo altri e/o variati.

Il locale 1 (sub 16) al piano primo confina con locale 2 (sub 18) al piano primo, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati.

Il lastrico solare (sub 17) confina con lastrico solare (sub 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	1140,00 mq	1170,00 mq	1,00	1170,00 mq	4,00 m	P.1
Lastrico Solare	1280,00 mq	1375,00 mq	0,20	275,00 mq	0,00 m	P.2
Totale superficie convenzionale:				1445,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1445,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA 1. Al Fabbricato è annessa una corte esterna di circa 12500,00 mq di cui si terrà conto nella stima.

NOTA 2. Per le altezze, variabili tra i diversi locali, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Corropoli, foglio 19, si sono riscontrate le seguente variazioni storiche.

La p.lla 139 (01.61.60) su cui ricade il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, deriva dalla variazione geometrica della precedente p.lla 139 (01.26.00) e soppressione della p.lla 230 in data 22/08/2001; in data 15/07/1992 è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato e il passaggio della stessa p.lla 139 ad Ente Urbano (N.C.E.U.); la p.lla 139 (01.26.00) è stata generata dal frazionamento in data 08/08/1984 della p.lla 30 (03.24.60) al C.T. con conseguente variazione della stessa p.lla 30 (01.98.60).

Il sub 16 ha subito una variazione di classamento in data 10/08/2004 e deriva dal sub 8 in data 11/12/2003; quest'ultimo generato dal sub 7 (area urbana di 10302mq) in seguito al frazionamento per trasferimento di diritti di magazzino e servizi al turismo locale commerciale in data 19/11/2001; il sub 7 è stato generato in data 20/03/1997 in seguito alla soppressione del sub 5.

Il sub 17 deriva dal sub 8 in data 11/12/2003; quest'ultimo è stato generato dal sub 7 (area urbana di 10302mq) in seguito al frazionamento per trasferimento di diritti di magazzino e servizi al turismo locale



commerciale in data 19/11/2001; il sub 7 è stato generato in data 20/03/1997 in seguito alla soppressione del sub 5.

I sub 10, 11, 12, 13 (beni comuni non censibili) derivano dal sub 8 in data 11/12/2003.

Il sub 3 (bene comune non censibile) è stato generato il 14/10/1992.

Il sub 23 (bene comune non censibile) deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	139	16		D8				11410	P.T.- P.1	
	19	139	17		L		1360mq			P.2	

La p.lla 139 è classificata al C.T. come Ente Urbano di superficie ha 01 61 60.

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 5 - locale 1 (sub 16) al piano primo: presenza di tramezzo divisorio per creazione di due locali distinti e di un tramezzo in prossimità dell'ingresso con conseguente creazione di locale ufficio; assenza di tamponatura esterna sul lato nord – ovest in prossimità dello scivolo di pertinenza; porta esterna lato ovest spostata; presenza di due porte di collegamento con il locale 2 (sub 18).

Lastrico solare (sub 17): vano ascensore semicircolare coperto (sub 23).

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nei Dati Catastali, nella Visura Storica Camerale.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elenco Immobili Catastale del Fabbricato e dalle Visure storiche le parti comuni, non oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- sub 3 (piano S1-T-1-2) centrale termica e vano scala, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ha generato sub 20 e 21 che soppressi hanno generato sub 24);
- sub 10 (piano S1-T-1-2) vano scivolo, bene comune non censibile a tutti i sub;



- sub 11 (piano T-1-2) vano scala esterno, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 16, 17, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ed ha generato i sub 20 e 21 che a loro volta hanno generato sub 24);
- sub 12 (piano S1-T-1-2) vano ascensore, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 13 (piano T) area esterna, costituita da piazzale e parcheggi, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 23 (piano S1-T-1-2) scala al piano S1, T, 1,2 e atrio di ingresso al Piano terra, bene comune non censibile a tutti i sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- SERVITU'

Sull'area esterna (sub13) è stata costituita una Servitù di Elettrodotta a favore dell'ENEL con Scrittura Privata del notaio **** Omissis **** del 19/12/2001 rep. 122449 trascritta a Teramo il 15/01/2002 Reg. gen. 651 Reg. part. 532 con “a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale cabina della superficie di mq 23 circa, posta al piano terra nell'area pertinenziale del complesso commerciale sito in Corropoli.....Il predetto locale.....assume, pertanto, la destinazione di cabina Elettrica, ad uso esclusivo dell'ENEL; b) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina, sia aeree che interrato, di media e bassa tensione, alle reti ENEL e delle condutture di distribuzione alle utenze sia pubbliche che private.....l'ENEL potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terrae potrà installare nel predetto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili presenti sul fondo e della rete esterna ENEL. L'Accesso carrabile a persone e mezzi, per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di apparecchiature elettriche all'interno della cabina, avverrà dalla strada statale n.259 transitando sulla residua proprietà della società **** Omissis **** e precisamente sulla particella 139 sub 8 del foglio 19, ma limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di m.5 (metri cinque) che, per un primo tratto costeggia la SS259 in direzione est e, per un secondo tratto, perpendicolare al precedente, confina con tutto il lato est della stessa particella 139 sub 8, fino a raggiungere la cabina in oggetto.”

- USI CIVICI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte non è sottoposto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata, lungo la S.P. 259 al Km 5,00; dista circa 4 km dal casello autostradale “Val Vibrata” della A14 ed è raggiungibile direttamente dalla S.P.259. Si colloca in una posizione ottimale sia perché facilmente raggiungibile che per la sua prossimità ad una vasta zona commerciale della Val Vibrata.

Lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione commerciale costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare con pilastri già realizzati per l'eventuale sopraelevazione.

L'immobile è realizzato in cemento armato in opera con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio intonacate e pitturate, le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato. I locali sono per la maggior parte controsoffittati. Il lastrico solare non è pavimentato e finito con impermeabilizzazione a vista, la copertura dei beni comuni è realizzata con pannelli coibentati.



L'accesso ai vari piani è garantito da un vano scala semicircolare sul lato nord, un vano scala interno e un vano scivolo interno sul lato sud e un vano scala esterno sul lato est; sono presenti due vani ascensore, di cui uno tombato, per l'eventuale predisposizione di impianti di sollevamento.

Esternamente è annessa un'area pertinenziale adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia.

In generale l'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria internamente, sulle pareti esterne ed in copertura. Sono infatti presenti macchie di umidità e infiltrazioni diffuse all'interno dei locali e delle parti comuni; il lastrico solare necessita di un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione sono evidenti zone con presenza di vegetazione e licheni, si sono rilevate parti esterne in cemento ammalorato da ripristinare ed intonaco e pittura degradati. Vanno ripristinati i giunti tecnici in quanto risultano evidenti lesioni sulla pavimentazione e sulle tamponature verticali.

Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare.

LOTTO 5

Il bene oggetto di stima consiste in un locale al piano primo diviso mediante parete in cartongesso in due vani distinti non collegati tra loro; il primo è accessibile dall'esterno, sul lato nord, mediante il vano scala semicircolare, il secondo, sul lato nord-ovest, mediante scivolo esterno carrabile ad uso esclusivo, direttamente dall'area parcheggio; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno. È adibito in parte a locale commerciale in parte a magazzino ed ha la destinazione d'uso di locale commerciale. La pavimentazione è in gres porcellanato, i pilastri sono rivestiti, le pareti, in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord e porte di accesso antipanico sul lato ovest. La superficie totale lorda è di circa 1170 mq e l'altezza interna, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,60 m.

E' annesso un ballatoio esterno di circa 2,00 m di larghezza lungo tutta la parete ovest.

I Lastrico solare, corrispondente al bene in oggetto, è realizzato con finitura ad impermeabilizzazione a vista, sono presenti pilastri di altezza di circa 2,80 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

- Con contratto di locazione del 18/10/2012 registrato al n. 495 serie III in data 11/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova la società **** Omissis **** concede in gestione un locale vendita di mq 3090 ed in locazione alla società **** Omissis **** i locali 1 (sub 14) e 2 (sub 6) al piano seminterrato di mq 1900 circa ed il locale 1 (sub 16) e il locale 2 (sub 18) al piano primo. I locali saranno adibiti ad uso di attività di vendita e magazzino di prodotti alimentari e non, la cui destinazione può essere modificata previa autorizzazione delle autorità competenti.

Nello stesso contratto è stata convenuta in anni nove la durata del contratto a far data dal 18.10.2012 e il canone è calcolato sul volume d'affari della società **** Omissis **** con una percentuale del 2% annuo con un minimo stabilito e accettato dalle parti di € 36.000,00 (trentaseimila/00) annui, oltre iva.

Il canone deve essere aggiornato del 90% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sul contratto si legge inoltre *“Con la presente scrittura inoltre, la società **** Omissis ****, riconosce un debito nei confronti della società **** Omissis **** pari a € 60.000,00 (sessantamila/00), corrispondente alla quota TFR e alle mensilità non corrisposte al dipendente*



assunto dalla **** Omissis **** di cui la soc. **** Omissis **** se ne accolla l'onere. Detto importo potrà essere posto in compensazione con i canoni di locazione fino a concorrenza del credito sopra indicato di € 60.000,00.”

- Con contratto di locazione del 28/04/2021 registrato al n. 001365 serie 3T in data 04/05/2021 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Teramo la società **** Omissis **** concede in locazione alla società **** Omissis **** l'immobile al piano primo individuato al NCEU del Comune di Corropoli al Foglio 19 p.la 139 sub 16 per l'attività di commercio al minuto di mobili e complementi di arredo. La durata del contratto è fissata in 6 anni con decorrenza dal 01/05/2021 al 30/04/2027. Il canone annuo di locazione viene convenuto in €12.000,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1984 al 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Tortoreto	08/08/1984	92255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/08/1984	8738	6642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	10/11/1992	76780	16605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/11/1992	13885	10107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	30/12/1994	86709	18666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/1995	1232	856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 14/09/2004
Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: €3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.800.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 07/09/2004
N° repertorio: 141845/30709
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 15 (trasformata in seguito in sub 22) D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata).

LOTTE 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 17/12/2004
Reg. gen. 22265 - Reg. part. 3955
Quota: 1/1
Importo: €2.016.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €1.200.000,00
Spese: €240.000,00
Interessi: €576.000,00
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 14/12/2004
N° repertorio: 143833/31237
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 20 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259); p.lla 139 sub 21 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259). P.lle trasformate in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 10/08/2006



Reg. gen. 15756 - Reg. part. 4219
Quota: 1/1
Importo: €1.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €950.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notar Giacomo Capodivento di Nereto
Data: 08/08/2006
N° repertorio: 45584/9873

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 17/06/2010
Reg. gen. 10151 - Reg. part. 2849
Quota: 1/1
Importo: €1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €600.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 15/06/2010
N° repertorio: 165624/40446

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata), p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 10/05/2012
Reg. gen. 6795 - Reg. part. 804
Quota: 1/1
Importo: €12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €8.125,16
Rogante: Tribunale di Teramo sede di Giulianova
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 2171

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali (Via Vomano).

LOTTO 2.



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/12/2012

Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2280

Quota: 1/1

Importo: €30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €19.295,08

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 18/12/2012

N° repertorio: 1507/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTE 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 08/04/2013

Reg. gen. 4722 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

Importo: €25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €9.697,72

Rogante: Tribunale di Ancona - sez. dist. di Fabriano

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 597/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTE 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)

Iscritto a Teramo il 20/06/2013

Reg. gen. 8061 - Reg. part. 986

Quota: 1/1

Importo: €73.552,14

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €36.776,07

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.



Data: 14/06/2013

N° repertorio: 169/10813

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 29/11/2013

Reg. gen. 14689 - Reg. part. 1843

Quota: 1/1

Importo: €428.300,15

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €383.761,63

Spese: €10.000,00

Interessi: €34.538,52

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/11/2013

N° repertorio: 2356

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.

DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99

Iscritto a Teramo il 30/01/2014

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 96

Quota: 1/1

Importo: €77.260,26

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €38.630,13

Rogante: SO.GE.T. S.P.A.

Data: 18/12/2013

N° repertorio: 402035/1

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.

DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99

Iscritto a Teramo il 06/05/2014

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 584

Quota: 1/1

Importo: €80.162,82

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



Contro **** Omissis ****

Capitale: €40.081,41

Rogante: SO.GE.T. S.P.A.

Data: 18/03/2014

N° repertorio: 402041/1

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 23/05/2014

Reg. gen. 5593 - Reg. part. 680

Quota: 1/1

Importo: €150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €100.613,63

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/03/2014

N° repertorio: 714

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTE 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 19/09/2014

Reg. gen. 11094 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

Importo: €150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €131.183,81

Spese: €7.257,58

Interessi: €11.558,61

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/09/2014

N° repertorio: 2087

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra.

LOTTE 1, 2, 3, 4, 5, 6.



Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13885 - Reg. part. 10107
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 1 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 24. LOTTO 4.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992
Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10108

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

Contro **** Omissis ****

Note: "Per patto espresso è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio sull'area antistante il fabbricato prospiciente la Strada Statale n.259."

Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.T. fg. 19 p.lla 139 mq 2600 (Contrada Vibrata).

Decaduta per costituzione di sub 13 (area esterna) in seguito alla Compravendita Trascritta il 27/01/1995.

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/01/1995
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 856
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 5 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 6, 14, 16, 17, 22.

LOTTI 1, 2, 3, 5, 6.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Teramo il 15/01/2002
Reg. gen. 651 - Reg. part. 532

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 8 Piano Terra (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 13 (area esterna).

Trattasi di SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/06/2014
Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4701
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19



L-Lastrico; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 26/07/2019

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sez D si legge: *L'AREA DI SEDIME RISULTA CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI CORROPOLI AL FG.19 PART.139 ENTE URBANO HA.1 ARE.61 CA.60*

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Annotazioni a iscrizioni

• **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Teramo il 26/05/2005

Reg. gen. 8314 - Reg. part. 1735

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

• **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10643 - Reg. part. 1733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880. **LOTTI 1, 3, 5.**

• **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 1734

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

• **ATTO AGGIUNTIVO PER RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO**

Iscritto a Teramo il 04/07/2011

Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1794

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

• **RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO**

Iscritto a Teramo il 30/12/2011

Reg. gen. 19143 - Reg. part. 3241

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/06/2010 R.G. 10151 R.P. 2849. **LOTTI 1, 3, 5.**



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Corropoli D.C.C. n.12 del 29/05/2007 e ss.mm.ii., l'area, su cui insiste il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, ricade in zona D1 "Zone territoriali omogenee – ambiti a destinazione produttiva – Commerciale di Recente formazione" (Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corropoli, artt. 46-47-48-49).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il Fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 5330 del 20/07/2004 pratica n.50/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Autorizzazioni Cartelli Pubblicitari";
- DIA prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Modifiche interne al Piano Terra Magazzino per la vendita all'ingrosso e al dettaglio";
- Concessione Edilizia n.04/2000 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3672 del 01/06/1999) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Magazzino per la Vendita all'ingrosso ed al dettaglio – Costruzione in Ampliamento", Variante alla C.E. n.65 del 01/10/1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 art.39, rilasciata dal Comune di Corropoli in data 05.09.1997, come da domanda (prot. n.973 del 01/03/1995) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Cambio d'uso da sala esposizione e vendita, magazzino e servizi al turismo in locali commerciali";
- DIA prot. n. 384 del 23/01/1997 pratica n.1/97 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Realizzazione di Cabina Enel al servizio del Centro Commerciale esistente";
- DIA prot. n. 2701 del 20/05/1996 pratica n.10/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Rinterro terreno e canalizzazione fossetto";
- DIA prot. n.1816 del 03/04/1996 pratica n.36/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Costruzione di muro di cinta di contenimento e rinterro terreno e n.2 campi da tennis o polivalenti";
- Concessione Edilizia n.65/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4826 del 18/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Variante in Corso d'opera alla C.E. 25/1996";
- Concessione Edilizia n.25/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3793 del 24/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Costruzione Centro Turistico Espositivo per la valorizzazione dei Prodotti dell'Artigianato Artistico e Tipici Locali";
- Concessione Edilizia n.24/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.1576 del 20/03/1996) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per "Realizzazione di un portico lato Nord con Variazione Volumetrica";



- Concessione Edilizia n.72/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3416 del 20/09/1991) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 e 52/1991 – opere interne e architettoniche – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.52/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4767 del 17/12/1990) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Polifunzionale - Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.55/1990 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un Centro Turistico Polifunzionale*” relativa al lotto B e limitatamente al piano seminterrato e piano terra con esclusione del piano primo (la richiesta del 07/10/1989 prot. n.3589 faceva riferimento a 2 lotti A e B).

Sono inoltre presenti:

- Agibilità rilasciata dal Comune di Corropoli il 23/04/1992 (rif. C.E. 72/1991), limitatamente al lotto B (piano seminterrato e piano terra).
- Voltura disposte dal Comune di Corropoli in data 29/04/1997 prot.n.1178/97, a nome della società **** Omissis **** con sede a Corropoli, come da richiesta del Sig. **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli in data 12/03/1997, relativamente a C.E. 24/1996, C.E. 25/1996, C.E. 65/1996 e D.I.A. del 3/04/1996 prot.n.1816, precedentemente intestate alla società **** Omissis **** con sede a Corropoli.
- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Teramo il 04/11/2005 prot. n.7639/21622 per un’attività commerciale denominata Ricorcas2 s.a.s. di **** Omissis **** & C., adibita alla vendita di generi alimentari e casalinghi con superficie maggiore di 400mq (piano interrato e piano terra).

In sede di sopralluogo, rispetto alla C.E. n.04/2000 e alla D.I.A. prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 5 - locale 1 (sub 16) al piano primo: presenza di tramezzo divisorio per creazione di due locali distinti e di separazione con vano scivolo interno (sub 10) e relativa porta di collegamento; locale ristorazione senza tramezzi divisori, non sono presenti zona cucina, wc, bar né finestre sul lato sud, come risultante da progetto; tamponatura esterna sul lato ovest, in prossimità dello scivolo di pertinenza, arretrata; locale polifunzionale più ampio con assenza di tramezzature interne ed accesso diretto (tre porte) dal vano scala semicircolare e dal corridoio esterno comune (sub 23); assenza di vano scala mobile; porta esterna lato ovest spostata.

Lastrico solare (sub 17): assenza di centrale termica e di locale tecnico e di sgombero in corrispondenza del vano scala semicircolare e del vano ascensore (sub 23 e 12); vano ascensore semicircolare coperto.

- PARTI COMUNI

- Vano scala sub 11 a tre rampe dal piano terra al lastrico solare con finestre sul pianerottolo di interpiano;
- In aderenza al vano scala interno (sub 3) è presente un vano tombato (non accessibile) destinato da progetto a vano ascensore;



- All'interno del vano ascensore (sub 12) non è presente alcun impianto di sollevamento, bensì un pozzo luce ed una fossa al piano seminterrato per eventuale inserimento di ascensore;
- Presenza di porta di accesso al sottoscivolo (sub 10) sul lato sud-est, al piano seminterrato e di finestra nel pianerottolo tra P.S1 e P.T.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini comunali. Tale onere è a carico dell'aggiudicatario; di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il Condominio, nè esiste un Regolamento di Condomino.

- VINCOLI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte non è sottoposto a vincoli paesaggistico, ambientale, urbanistico, idraulico e idrogeologico.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

DESCRIZIONE

LOTTO 6: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano primo ed è composto da un locale esposizione con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale indipendente accessibile dall'esterno, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare per una superficie complessiva lorda di circa (2200,00 + 2130,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 16) al piano primo, salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 19) confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al Terrazzo (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), lastrico solare (sub 17), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 18**, cat. D/8, rendita 19.300,00 € e **sub 19**, cat. L, consistenza 2160 mq.

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 1.370.000,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di Cancelleria sono stati riscontrati i seguenti documenti prodotti dal creditore precedente:

- Istanza di Vendita depositata in data 16/07/2014;
- Certificazione Notarile, ai sensi dell' art.567 c.p.c. come sostituito dall'art 1 della L. n.302 del 3 agosto 1998, redatta dal Notaio **** Omissis **** di Bologna e depositata in data 08.08.2014.

TITOLARITÀ

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)



Come risulta dal Certificato Comunale allegato il **** Omissis **** risulta coniugato con la **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni a detta dell'esecutato.

CONFINI

Rispetto alla Mappa Catastale del Comune di Corropoli, foglio 19, il Fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, confina a giro in senso orario con S.S. 259, p.lla 231, p.lla 423, p.lla 220, p.lla 222 e p.lla 432, salvo altri e/o variati.

Il locale 2 (sub 18) al piano primo confina con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 16) al piano primo, salvo altri e/o variati.

Il lastrico solare (sub 19) confina con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al Terrazzo (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), lastrico solare (sub 17), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	2135,00 mq	2200,00 mq	1,00	2200,00 mq	4,00 m	P.1
Lastrico Solare	2113,00 mq	2130,00 mq	0,20	426,00 mq	0,00 m	P.2
Totale superficie convenzionale:				2626,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2626,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA 1. Al Fabbricato è annessa una corte esterna di circa 12500,00 mq di cui si terrà conto nella stima.

NOTA 2. Per le altezze, variabili tra i diversi locali, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Corropoli, foglio 19, si sono riscontrate le seguenti variazioni storiche.

La p.lla 139 (01.61.60) su cui ricade il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, deriva dalla variazione geometrica della precedente p.lla 139 (01.26.00) e soppressione della p.lla 230 in data 22/08/2001; in data 15/07/1992 è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato e il passaggio della stessa p.lla 139 ad Ente Urbano (N.C.E.U.); la p.lla 139 (01.26.00) è stata generata dal frazionamento in data 08/08/1984 della p.lla 30 (03.24.60) al C.T. con conseguente variazione della stessa p.lla 30 (01.98.60).

Il sub 18 ha subito una variazione di classamento in data 10/08/2004; è stato generato in data 11/12/2003 come unità afferenti edificate in sopraelevazione.

Il sub 19 è stato generato in data 11/12/2003 come unità afferenti edificate in sopraelevazione.

I sub 10, 11, 12, 13 (beni comuni non censibili) derivano dal sub 8 in data 11/12/2003.

Il sub 3 (bene comune non censibile) è stato generato il 14/10/1992.



Il sub 23 (bene comune non censibile) deriva dai sub 9 e 15 in data 04/08/2008 in seguito a frazionamento e fusione; questi ultimi sono stati generati dal sub 8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	139	18		D8				19300	P.1	
	19	139	19		L		2160mq			P.2	

La p.lla 139 è classificata al C.T. come Ente Urbano di superficie ha 01 61 60.

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 6 - locale 2 (sub 18) al piano primo: locale ufficio lato sud-est adibito ad appartamento; presenza di tramezzo divisorio all'interno dell'ufficio adiacente al vano scala (sub 3), di corridoio di separazione con i locali uffici sul lato sud e di due porte di collegamento con locale 1 (sub 16).

Lastrico solare (sub 19): centrale termica realizzata in aderenza al vano scivolo interno (sub 10).

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza di nominativo nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento, nei Dati Catastali, nella Visura Storica Camerale.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elenco Immobili Catastale del Fabbricato e dalle Visure storiche le parti comuni, non oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- sub 3 (piano S1-T-1-2) centrale termica e vano scala, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ha generato sub 20 e 21 che soppressi hanno generato sub 24);
- sub 10 (piano S1-T-1-2) vano scivolo, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 11 (piano T-1-2) vano scala esterno, bene comune non censibile ai sub 1, 6, 16, 17, 18, 19 (il sub 1 è stato soppresso ed ha generato i sub 20 e 21 che a loro volta hanno generato sub 24);
- sub 12 (piano S1-T-1-2) vano ascensore, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 13 (piano T) area esterna, costituita da piazzale e parcheggi, bene comune non censibile a tutti i sub;
- sub 23 (piano S1-T-1-2) scala al piano S1, T, 1,2 e atrio di ingresso al Piano terra, bene comune non censibile a tutti i sub.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- SERVITU'

Sull'area esterna (sub13) è stata costituita una Servitù di Elettrodotto a favore dell'ENEL con Scrittura Privata del notaio **** Omissis **** del 19/12/2001 rep. 122449 trascritta a Teramo il 15/01/2002 Reg. gen. 651 Reg. part. 532 con *“a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale cabina della superficie di mq 23 circa, posta al piano terra nell'area pertinenziale del complesso commerciale sito in Corropoli.....Il predetto locale.....assume, pertanto, la destinazione di cabina Elettrica, ad uso esclusivo dell'ENEL; b) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina, sia aeree che interrato, di media e bassa tensione, alle reti ENEL e delle condutture di distribuzione alle utenze sia pubbliche che private.....l'ENEL potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terrae potrà installare nel predetto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili presenti sul fondo e della rete esterna ENEL. L'Accesso carrabile a persone e mezzi, per eventuali riparazioni e/o sostituzioni di apparecchiature elettriche all'interno della cabina, avverrà dalla strada statale n.259 transitando sulla residua proprietà della società **** Omissis **** e precisamente sulla particella 139 sub 8 del foglio 19, ma limitatamente ad una striscia di terreno della larghezza costante di m.5 (metri cinque) che, per un primo tratto costeggia la SS259 in direzione est e, per un secondo tratto, perpendicolare al precedente, confina con tutto il lato est della stessa particella 139 sub 8, fino a raggiungere la cabina in oggetto.“*

- USI CIVICI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte non è sottoposto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata, lungo la S.P. 259 al Km 5,00; dista circa 4 km dal casello autostradale “Val Vibrata” della A14 ed è raggiungibile direttamente dalla S.P.259. Si colloca in una posizione ottimale sia perché facilmente raggiungibile che per la sua prossimità ad una vasta zona commerciale della Val Vibrata.

Lo stesso fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione commerciale costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare con pilastri già realizzati per l'eventuale sopraelevazione.

L'immobile è realizzato in cemento armato in opera con solai in latero-cemento, le tamponature esterne sono in laterizio intonacate e pitturate, le tramezzature interne sono in laterizio e cartongesso. La pavimentazione è in gres porcellanato. I locali sono per la maggior parte controsoffittati. Il lastrico solare non è pavimentato e finito con impermeabilizzazione a vista, la copertura dei beni comuni è realizzata con pannelli coibentati.

L'accesso ai vari piani è garantito da un vano scala semicircolare sul lato nord, un vano scala interno e un vano scivolo interno sul lato sud e un vano scala esterno sul lato est; sono presenti due vani ascensore, di cui uno tombato, per l'eventuale predisposizione di impianti di sollevamento.

Esternamente è annessa un'area pertinenziale adibita in parte a parcheggio sul lato nord, pavimentata in calcestruzzo finito al quarzo e fornita di impianto di illuminazione, ed in parte, sui restanti lati, alla movimentazione di merci, di cui una porzione è pavimentata in calcestruzzo e l'altra è lasciata a vegetazione e ghiaia.

In generale l'intero fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria internamente, sulle pareti esterne ed in copertura. Sono infatti presenti macchie di umidità e infiltrazioni diffuse all'interno dei locali e delle parti comuni; il lastrico solare necessita di un intervento di ripristino dell'impermeabilizzazione sono evidenti zone con presenza di vegetazione e licheni, si sono rilevate parti esterne in cemento ammalorato da



ripristinare ed intonaco e pittura degradati. Vanno ripristinati i giunti tecnici in quanto risultano evidenti lesioni sulla pavimentazione e sulle tamponature verticali.

Gli Impianti elettrico, idrico e termico sono da revisionare.

LOTTO 6

Il bene oggetto di stima consiste in un locale al piano primo, accessibile dall'esterno, sul lato nord attraverso scala semicircolare e sul lato est attraverso la scala esterna; internamente è collegato agli altri locali dal vano scivolo interno. È adibito in gran parte a locale esposizione ed ha la destinazione d'uso di locale commerciale.

Sul lato sud sono stati realizzati locali ufficio - spogliatoi - wc, locali ufficio accessibili direttamente ed esclusivamente dall'esterno sul lato sud-est, adibiti ad appartamento. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti, in laterizio e cartongesso, sono intonacate, sono presenti pareti finestrate con infissi in alluminio sul lato nord-est e porte di accesso antipanico sul lato est. La superficie totale lorda è di circa 2200 mq e l'altezza interna, sotto la controsoffittatura, è di circa 3,20 m.

I Lastrico solare, corrispondente al bene in oggetto, è realizzato con finitura ad impermeabilizzazione a vista, sono presenti pilastri di altezza di circa 2,80 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

- Con contratto di locazione del 18/10/2012 registrato al n. 495 serie III in data 11/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova la società **** Omissis **** concede in gestione un locale vendita di mq 3090 ed in locazione alla società **** Omissis **** i locali 1 (sub 14) e 2 (sub 6) al piano seminterrato di mq 1900 circa ed il locale 1 (sub 16) e il locale 2 (sub 18) al piano primo. I locali saranno adibiti ad uso di attività di vendita e magazzino di prodotti alimentari e non, la cui destinazione può essere modificata previa autorizzazione delle autorità competenti.

Nello stesso contratto è stata convenuta in anni nove la durata del contratto a far data dal 18.10.2012 e il canone è calcolato sul volume d'affari della società **** Omissis **** con una percentuale del 2% annuo con un minimo stabilito e accettato dalle parti di € 36.000,00 (trentaseimila/00) annui, oltre iva.

Il canone deve essere aggiornato del 90% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sul contratto si legge inoltre *“Con la presente scrittura inoltre, la società **** Omissis ****, riconosce un debito nei confronti della società **** Omissis **** pari a € 60.000,00 (sessantamila/00), corrispondente alla quota TFR e alle mensilità non corrisposte al dipendente assunto dalla **** Omissis **** di cui la soc. **** Omissis **** se ne accolla l'onere. Detto importo potrà essere posto in compensazione con i canoni di locazione fino a concorrenza del credito sopra indicato di € 60.000,00.”*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1984 al 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Tortoreto	08/08/1984	92255	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/08/1984	8738	6642
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	10/11/1992	76780	16605
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/11/1992	13885	10107
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis **** di Teramo	30/12/1994	86709	18666
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/01/1995	1232	856
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Teramo il 14/09/2004
Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: €3.600.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €1.800.000,00

Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica

Data: 07/09/2004

N° repertorio: 141845/30709

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 15 (trasformata in seguito in sub 22) D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Teramo il 17/12/2004

Reg. gen. 22265 - Reg. part. 3955

Quota: 1/1

Importo: €2.016.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €1.200.000,00

Spese: €240.000,00

Interessi: €576.000,00

Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica

Data: 14/12/2004

N° repertorio: 143833/31237

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 20 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259); p.lla 139 sub 21 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata - S.P.259). P.lle trasformate in seguito in sub 24.

LOTTO 4.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Teramo il 10/08/2006

Reg. gen. 15756 - Reg. part. 4219

Quota: 1/1

Importo: €1.900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €950.000,00

Percentuale interessi: 4,65 %

Rogante: Notar Giacomo Capodivento di Nereto

Data: 08/08/2006

N° repertorio: 45584/9873

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Iscritto a Teramo il 17/06/2010
Reg. gen. 10151 - Reg. part. 2849
Quota: 1/1
Importo: €1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €600.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notar **** Omissis **** di Alba Adriatica
Data: 15/06/2010
N° repertorio: 165624/40446

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 (Contrada Vibrata), p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata).

LOTTI 1, 3, 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 10/05/2012
Reg. gen. 6795 - Reg. part. 804
Quota: 1/1
Importo: €12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €8.125,16
Rogante: Tribunale di Teramo sede di Giulianova
Data: 13/04/2012
N° repertorio: 2171

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali (Via Vomano).

LOTTO 2.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/12/2012
Reg. gen. 17456 - Reg. part. 2280
Quota: 1/1
Importo: €30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €19.295,08
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 1507/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).



LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 08/04/2013

Reg. gen. 4722 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

Importo: €25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €9.697,72

Rogante: Tribunale di Ancona - sez. dist. di Fabriano

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 597/2012

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)

Iscritto a Teramo il 20/06/2013

Reg. gen. 8061 - Reg. part. 986

Quota: 1/1

Importo: €73.552,14

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €36.776,07

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 169/10813

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 29/11/2013

Reg. gen. 14689 - Reg. part. 1843

Quota: 1/1

Importo: €428.300,15

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €383.761,63

Spese: €10.000,00

Interessi: €34.538,52

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/11/2013

N° repertorio: 2356

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati



costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Via Vomano); p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2 1360 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1 (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2 2160 mq(Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Contrada Vibrata); p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra (Viale Adriatico).

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 30/01/2014
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 96
Quota: 1/1
Importo: €77.260,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €38.630,13
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 402035/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 D.P.R.602/73 INTR.
DALL'ART.16 DLGS N.46 DEL 26/2/99
Iscritto a Teramo il 06/05/2014
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: €80.162,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €40.081,41
Rogante: SO.GE.T. S.P.A.
Data: 18/03/2014
N° repertorio: 402041/1
Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTO 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Teramo il 23/05/2014
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: €150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €100.613,63
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/03/2014
N° repertorio: 714



Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 19/09/2014

Reg. gen. 11094 - Reg. part. 1274

Quota: 1/1

Importo: €150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: €131.183,81

Spese: €7.257,58

Interessi: €11.558,61

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/09/2014

N° repertorio: 2087

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano S1; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra e Piano 1; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano 1; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico Solare Piano 2; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali Piano Terra.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Trascrizioni

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992

Reg. gen. 13885 - Reg. part. 10107

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 1 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 24. LOTTO 4.

• **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Teramo il 27/11/1992

Reg. gen. 13886 - Reg. part. 10108

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

Contro **** Omissis ****

Note: "Per patto espresso è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di parcheggio sull'area antistante il fabbricato prospiciente la Strada Statale n.259."

Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.T. fg. 19 p.lla 139 mq 2600 (Contrada Vibrata).

Decaduta per costituzione di sub 13 (area esterna) in seguito alla Compravendita Trascritta il 27/01/1995.



- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Teramo il 27/01/1995

Reg. gen. 1232 - Reg. part. 856

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 5 (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 6, 14, 16, 17, 22.

LOTTI 1, 2, 3, 5, 6.

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Teramo il 15/01/2002

Reg. gen. 651 - Reg. part. 532

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 8 Piano Terra (Contrada Vibrata), trasformata in seguito in sub 13 (area esterna).

Trattasi di SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 06/06/2014

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 4701

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobili di riferimento: Comune di Corropoli C.F. fg. 19 p.lla 139 sub 6 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 14 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 16 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 17 L-Lastrico Solare; p.lla 139 sub 18 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 19 L-Lastrico; p.lla 139 sub 22 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali; p.lla 139 sub 24 D8-Fabbricati costruiti per esigenze Commerciali.

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

- **DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a Teramo il 26/07/2019

Reg. gen. 10996 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sez D si legge: *L'AREA DI SEDIME RISULTA CENSITA ALL'N.C.E.U. DEL COMUNE DI CORROPOLI AL FG.19 PART.139 ENTE URBANO HA.1 ARE.61 CA.60*

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Annotazioni a iscrizioni

- **EROGAZIONE A SALDO**

Iscritto a Teramo il 26/05/2005

Reg. gen. 8314 - Reg. part. 1735

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955. **LOTTO 4.**



- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10643 - Reg. part. 1733

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880. LOTTI 1, 3, 5.

- **RINEGOZIAZIONE E RIDEFINIZIONE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Iscritto a Teramo il 24/06/2010

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 1734

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 14/09/2004 R.G. 16480 R.P. 2880.

LOTTI 1, 3, 5.

- **ATTO AGGIUNTIVO PER RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO**

Iscritto a Teramo il 04/07/2011

Reg. gen. 10122 - Reg. part. 1794

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/12/2004 R.G. 22265 R.P. 3955.

LOTTO 4.

- **RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA RESIDUA DELL'AMMORTAMENTO**

Iscritto a Teramo il 30/12/2011

Reg. gen. 19143 - Reg. part. 3241

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

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione all'Iscrizione del 17/06/2010 R.G. 10151 R.P. 2849.

LOTTI 1, 3, 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Esecutivo, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Corropoli D.C.C. n.12 del 29/05/2007 e ss.mm.ii., l'area, su cui insiste il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, ricade in zona D1 "Zone territoriali omogenee – ambiti a destinazione produttiva – Commerciale di Recente formazione" (Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Corropoli, artt. 46-47-48-49).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corropoli e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il Fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 5330 del 20/07/2004 pratica n.50/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Autorizzazioni Cartelli Pubblicitari";
- DIA prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004 presentata dalla ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per "Modifiche interne al Piano Terra Magazzino per la vendita all'ingrosso e al dettaglio";



- Concessione Edilizia n.04/2000 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3672 del 01/06/1999) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per “*Magazzino per la Vendita all’ingrosso ed al dettaglio – Costruzione in Ampliamento*”, Variante alla C.E. n.65 del 01/10/1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 art.39, rilasciata dal Comune di Corropoli in data 05.09.1997, come da domanda (prot. n.973 del 01/03/1995) della ditta **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli per “*Cambio d’uso da sala esposizione e vendita, magazzino e servizi al turismo in locali commerciali*”;
- DIA prot. n. 384 del 23/01/1997 pratica n.1/97 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di Cabina Enel al servizio del Centro Commerciale esistente*”;
- DIA prot. n. 2701 del 20/05/1996 pratica n.10/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Rinterro terreno e canalizzazione fossetto*”;
- DIA prot. n.1816 del 03/04/1996 pratica n.36/96 presentata dalla ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione di muro di cinta di contenimento e rinterro terreno e n.2 campi da tennis o polivalenti*”;
- Concessione Edilizia n.65/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4826 del 18/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 25/1996*”;
- Concessione Edilizia n.25/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3793 del 24/09/1992) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Espositivo per la valorizzazione dei Prodotti dell’Artigianato Artistico e Tipici Locali*”;
- Concessione Edilizia n.24/1996 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.1576 del 20/03/1996) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un portico lato Nord con Variazione Volumetrica*”;
- Concessione Edilizia n.72/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.3416 del 20/09/1991) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 e 52/1991 – opere interne e architettoniche – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.52/1991 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda (prot. n.4767 del 17/12/1990) della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Costruzione Centro Turistico Polifunzionale - Variante in Corso d’opera alla C.E. 55/1990 – Lotto B*”;
- Concessione Edilizia n.55/1990 rilasciata dal Comune di Corropoli, come da domanda della ditta **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** di Corropoli per “*Realizzazione di un Centro Turistico Polifunzionale*” relativa al lotto B e limitatamente al piano seminterrato e piano terra con esclusione del piano primo (la richiesta del 07/10/1989 prot. n.3589 faceva riferimento a 2 lotti A e B).

Sono inoltre presenti:

- Agibilità rilasciata dal Comune di Corropoli il 23/04/1992 (rif. C.E. 72/1991), limitatamente al lotto B (piano seminterrato e piano terra).



- Voltura disposte dal Comune di Corropoli in data 29/04/1997 prot.n.1178/97, a nome della società **** Omissis **** con sede a Corropoli, come da richiesta del Sig. **** Omissis ****, socio accomandatario della società **** Omissis **** con sede a Corropoli in data 12/03/1997, relativamente a C.E. 24/1996, C.E. 25/1996, C.E. 65/1996 e D.I.A. del 3/04/1996 prot.n.1816, precedentemente intestate alla società **** Omissis **** con sede a Corropoli.
- Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Teramo il 04/11/2005 prot. n.7639/21622 per un'attività commerciale denominata Ricorcase2 s.a.s. di **** Omissis **** & C., adibita alla vendita di generi alimentari e casalinghi con superficie maggiore di 400mq (piano interrato e piano terra).

In sede di sopralluogo, rispetto alla C.E. n.04/2000 e alla D.I.A. prot. n. 3989 del 31/05/2004 pratica n.45/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità.

- LOTTO 6 - locale 2 (sub 18) al piano primo: locale ufficio lato sud-est adibito ad appartamento, con tramezzature interne differenti ed accessibile solo dall'esterno; tramezzature differenti all'interno dell'ufficio adiacente al vano scala (sub 3) con porta di accesso dal mobilificio e assenza di bagni interni; presenza di corridoio di separazione con i locali uffici sul lato sud.

Lastrico solare (sub 19): centrale termica realizzata in aderenza al vano scivolo interno (sub 10).

- PARTI COMUNI

- Vano scala sub 11 a tre rampe dal piano terra al lastrico solare con finestre sul pianerottolo di interpiano;
- In aderenza al vano scala interno (sub 3) è presente un vano tombato (non accessibile) destinato da progetto a vano ascensore;
- All'interno del vano ascensore (sub 12) non è presente alcun impianto di sollevamento, bensì un pozzo luce ed una fossa al piano seminterrato per eventuale inserimento di ascensore;
- Presenza di porta di accesso al sottoscivolo (sub 10) sul lato sud-est, al piano seminterrato e di finestra nel pianerottolo tra P.S1 e P.T.

Il tutto come da elaborato grafico allegato.

E' necessario, dunque, che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini comunali. Tale onere è a carico dell'aggiudicatario; di tale adempimento si terrà conto nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito il Condominio, nè esiste un Regolamento di Condominio.

- VINCOLI

Come da attestato allegato, rilasciato dal Comune di Corropoli, il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte non è sottoposto a vincoli paesaggistico, ambientale, urbanistico, idraulico e idrogeologico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

I valori dei beni comparabili sono stati reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie recenti. Tali valori poi sono stati mediati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La media determinata, dei prezzi dei beni analoghi, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti 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.

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

Oltre al metodo del raffronto si sono presi in considerazione anche altri criteri di stima quali il valore di trasformazione, il valore di capitalizzazione ed il costo di riproduzione deprezzato in base al grado di obsolescenza del bene in oggetto.

Nella stima si è tenuto conto dei canoni di locazione, delle parti comuni e della superficie esterna.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 970,00 mq; confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 6) al piano seminterrato, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, vano scala semicircolare esterna (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 14**, cat. D/8, rendita 7.182,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Commerciale Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5	970,00 mq	500,00 €/mq	€485.000,00	100,00	€485.000,00
				Valore di stima:	€485.000,00

VALORE FINALE DI STIMA: €390.000,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in Euro 390.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima.

Tale deprezzamento tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, del compenso dovuto al professionista delegato per la vendita, delle eventuali spese per la liberazione dei beni, delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, infine, della mancanza di garanzia per vizi, per le modalità di pagamento e per gli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1060,00 mq; confina a giro in senso orario con con muro controterra, area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al P.S1. (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 14) al piano seminterrato, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 6**, cat. D/8, rendita 5.990,90 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Locale Commerciale Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5	1060,00 mq	500,00 €/mq	€ 530.000,00	100,00	€ 530.000,00
				Totale lotto:	€ 530.000,00

VALORE FINALE DI STIMA: €420.000,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in Euro 420.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima.

Tale deprezzamento tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, del compenso dovuto al professionista delegato per la vendita, delle eventuali spese per la liberazione dei beni, delle spese di



cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, infine, della mancanza di garanzia per vizi, per le modalità di pagamento e per gli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano terra ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1280,00 mq; confina a giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 2 (sub 24) al piano terra, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 22**, cat. D/8, rendita 12.390,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Locale Commerciale Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5	1280,00 mq	700,00 €/mq	€ 896.000,00	100,00	€ 896.000,00
				Totale lotto:	€ 896.000,00

VALORE FINALE DI STIMA: €710.000,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in Euro 710.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima.

Tale deprezzamento tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, del compenso dovuto al professionista delegato per la vendita, delle eventuali spese per la liberazione dei beni, delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, infine, della mancanza di garanzia per vizi, per le modalità di pagamento e per gli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 4: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano terra ed è composto da un locale vendita con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale magazzino con bagni, per una superficie complessiva lorda di circa 2175,00 mq; confina a giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), scala esterna (sub 11 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 16, 17, 18, 19), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub),



locale 1 (sub 22) al piano terra, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 24**, cat. D/8, rendita 21.536,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Locale Commerciale Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5	2175,00 mq	700,00 €/mq	€ 1.522.500,00	100,00	€ 1.522.500,00
Totale lotto:					€ 1.522.500,00

VALORE FINALE DI STIMA: €1.200.000,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in Euro 1.200.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima.

Tale deprezzamento tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, del compenso dovuto al professionista delegato per la vendita, delle eventuali spese per la liberazione dei beni, delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, infine, della mancanza di garanzia per vizi, per le modalità di pagamento e per gli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 5

Bene N° 5 - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 5: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano primo ed è composto da due locali indipendenti, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare, per una superficie complessiva lorda di circa (1170,00 + 1375,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 18) al piano primo, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 17) confina a giro in senso orario con lastrico solare (sub 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 16**, cat. D/8, rendita 11.410,00 € e **sub 17**, cat. L, consistenza 1360 mq.

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5	1445,00 mq	650,00 €/mq	€ 939.250,00	100,00	€ 939.250,00
Totale lotto:					€ 939.250,00

VALORE FINALE DI STIMA: €750.000,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in Euro 750.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 15% rispetto al valore di stima.

Tale deprezzamento tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, del compenso dovuto al professionista delegato per la vendita, delle eventuali spese per la liberazione dei beni, delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, infine, della mancanza di garanzia per vizi, per le modalità di pagamento e per gli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 6

Bene N° 6 - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 6: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano primo ed è composto da un locale esposizione con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale indipendente accessibile dall'esterno, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare per una superficie complessiva lorda di circa (2200,00 + 2130,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 16) al piano primo, salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 19) confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al Terrazzo (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), lastrico solare (sub 17), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 18**, cat. D/8, rendita 19.300,00 € e **sub 19**, cat. L, consistenza 2160 mq.

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5	2626,00 mq	650,00 €/mq	€ 1.706.900,00	100,00	€ 1.706.900,00
				Totale lotto:	€ 1.706.900,00

VALORE FINALE DI STIMA: €1.370.000,00

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare è determinabile in Euro 1.370.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore di stima.

Tale deprezzamento tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, del compenso dovuto al professionista delegato per la vendita, delle eventuali spese per la liberazione dei beni, delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, infine, della mancanza di garanzia per vizi, per le modalità di pagamento e per gli altri fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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

Teramo, li 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruggieri Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_A. VISURA STORICA CAMERALE
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_B. COPIA ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_C. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_D. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_E. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_F. VISURE IPOTECARIE EX CONSERVATORIA RR. II.
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_G. ELABORATO GRAFICO
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2013_H. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2014_I. CERTIFICATI ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2014_L. ATTESTATO USI CIVICI COMUNE
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2014_M. CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - E.I. 512-2014_N. VERBALI DI SOPRALLUOGO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 970,00 mq; confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 6) al piano seminterrato, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, vano scala semicircolare esterna (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), muro controterra, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 14**, cat. D/8, rendita 7.182,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 390.000,00.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano seminterrato ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1060,00 mq; confina a giro in senso orario con con muro controterra, area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al P.S1. (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 14) al piano seminterrato, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139 (ex p.lla 30) sub 6**, cat. D/8, rendita 5.990,90 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 420.000,00.



LOTTO 3

Bene N° 3 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano terra ed è composto da un unico locale, per una superficie complessiva lorda di circa 1280,00 mq; confina a giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 2 (sub 24) al piano terra, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 22**, cat. D/8, rendita 12.390,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 710.000,00.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Locale Commerciale ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 4: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano terra ed è composto da un locale vendita con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale magazzino con bagni, per una superficie complessiva lorda di circa 2175,00 mq; confina a giro in senso orario con area esterna (sub 13 - bene comune non censibile a tutti i sub), scala esterna (sub 11 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 16, 17, 18, 19), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 22) al piano terra, salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 24**, cat. D/8, rendita 21.536,00 €

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 1.200.000,00.



LOTTO 5

Bene N° 5 - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 5: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano primo ed è composto da due locali indipendenti, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare, per una superficie complessiva lorda di circa (1170,00 + 1375,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con locale 2 (sub 18) al piano primo, vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e atrio d'ingresso (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 17) confina a giro in senso orario con lastrico solare (sub 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala semicircolare esterna e accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano ascensore (sub 12 - bene comune non censibile a tutti i sub), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 16**, cat. D/8, rendita 11.410,00 €e **sub 17**, cat. L, consistenza 1360 mq.

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 750.000,00.

LOTTO 6

Bene N° 6 - Locale Commerciale con annesso lastrico solare, ubicato a Corropoli (TE) - Contrada Vibrata - S.P. 259 Km 5

LOTTO 6: – piena ed intera proprietà di:

Locale commerciale con annesso lastrico solare, ubicato nel Comune di Corropoli (TE), in Contrada Vibrata – S.P. 259 Km 5.

Il **Locale commerciale** è ubicato al piano primo ed è composto da un locale esposizione con uffici, bagni e spogliatoi ed un locale indipendente accessibile dall'esterno, ad esso è annesso il sovrastante lastrico solare per una superficie complessiva lorda di circa (2200,00 + 2130,00) mq; il locale al piano primo confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), locale 1 (sub 16) al piano primo, salvo altri e/o variati; il lastrico solare (sub 19) confina a giro in senso orario con accesso comune (sub 23 - bene comune non censibile a tutti i sub), vano scala e centrale termica al Terrazzo (sub 3 - bene comune non censibile ai sub 6, 24, 18, 19), vano scivolo interno (sub 10 - bene comune non censibile a tutti i sub), lastrico solare (sub 17), salvo altri e/o variati; è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Corropoli al foglio 19, p.lla 139** (ex p.lla 30) **sub 18**, cat. D/8, rendita 19.300,00 €e **sub 19**, cat. L, consistenza 2160 mq.

E' presente un'area esterna indivisa di circa 12.500,00 mq oltre a beni comuni non censibili.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla raffigurazione catastale in planimetria e alle Concessioni Edilizie in ordine a quanto specificato nei paragrafi di riferimento.

PREZZO BASE LOTTO euro 1.370.000,00.

