

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1 ..	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	10



Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 474.000,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1.....	24

Fallimentari  
ASTE



## INCARICO

---

All'udienza del 30/07/2021, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

---

Locale commerciale costituito da un piano seminterrato ed un piano terra; capannone commerciale al piano terra. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 1, cat. D/8, rendita € 7.477,18.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

---

Appartamento posto al piano primo della consistenza di sette vani e mezzo catastali. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 2, cat. A/2, rendita € 619,75. L'area coperta e scoperta è riportata in NCT al foglio 52 particella 392 di mq. 2600 ente urbano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

---

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

La particella 392 confina con la Strada pubblica, p.lla 837, p.lla 76, p.lla 394, intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

La particella 392 confina con la Strada pubblica, p.lla 837, p.lla 76, p.lla 394, intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	163,00 mq	180,00 mq	0,50	90,00 mq	2,45 m	S1
Laboratorio - Deposito - Esposizione	838,00 mq	890,00 mq	1,00	890,00 mq	4,00 m	T
Esposizione - Uffici - Servizi Igienici	146,55 mq	167,18 mq	1,00	167,18 mq	2,85 m	T
Balcone	62,00 mq	62,00 mq	0,40	24,80 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1171,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1171,98 mq</b>		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazioni	146,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	2,80 m	1
Balcone	70,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>187,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>187,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 52, Part. 392 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.26.00 Reddito dominicale € 35,58 Reddito agrario € 19,47
Dal 30/06/1987 al 15/10/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392 Categoria D8
Dal 15/10/1994 al 29/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 7.477,18 Piano T-S1
Dal 29/05/2004 al 20/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 7.477,18 Piano T-S1
Dal 14/07/2004 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 52, Part. 392 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.26.00
Dal 29/09/2014 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 7.477,18





		Piano T-S1
--	--	------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 52, Part. 392 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.26.00 Reddito dominicale € 35,58 Reddito agrario € 19,47
Dal 30/06/1987 al 15/10/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392 Categoria D8
Dal 15/10/1994 al 29/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 1
Dal 29/05/2004 al 20/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 1
Dal 14/07/2004 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 52, Part. 392 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.26.00
Dal 20/09/2014 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 392, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	392	1	2	D8				7477,18 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

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

Le unità immobiliari sub 1 e 2 sono rappresentate graficamente in una unica scheda catastale nella quale si identificano i relativi sub ai piani rappresentati.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	392	2	2	A2	2	7,5	185 mq	619,75 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
52	392				Ente Urbano		00.26.00 mq			

### Corrispondenza catastale

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

Le unità immobiliari sub 1 e 2 sono rappresentate graficamente in una unica scheda catastale nella quale si identificano i relativi sub ai piani rappresentati.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

---

Nell' immobile non vi si svolge alcuna attività produttiva ed è disabitato, è in uno stato di semi abbandono, privo di manutenzione ordinaria e straordinaria, sprovvisto delle utenze di acqua, energia elettrica e gas.

Di seguito si specificano le situazioni di criticità visivamente riscontrabili.

Nella porzione dell'edificio ad uso laboratorio costituito dal solo p. terra:

- in alcuni punti del tetto ci sono infiltrazioni delle acque piovane che si evidenziano all'interno delle pareti di tamponatura con tracce di umidità e di permeazione;
- i frontalini dei solai aggettanti della copertura, sono ammalorati in molti punti si sono staccati porzioni di copriferro, dovuto a micro infiltrazioni;
- le pareti di tamponatura del lato nord, ovest e sud presentano lesioni a 45°;
- il mal convogliamento e smaltimento delle acque piovane hanno provocato il dissesto dei marciapiedi posto attorno l'edificio;

Nell'edificio a tre piani:

- mancano i telai e le porte interne al piano terra e primo, i radiatori in tutti i vani e la caldaia nel locale CT;
- al p. primo in alcuni punti dei balconi risultano staccate le piastrelle del battiscopa, in altri punti dell'edificio si è staccato il copriferro nei pilastri;
- al p. primo si notato delle infiltrazioni di acque piovane nei punti in cui i discendenti sono agganciati al cornicione di copertura, e sulla parete di tamponatura all'interno di in una camera da letto e sulla parete esterna del salone/pranzo visibile dal balcone a nord.

L'area circostante l'edificio risulta priva da ogni sorta di manutenzione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

---

Vedi Bene n. 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

---

Fondazioni continue in c.a.;

Esposizione: Est, Sud, Ovest, Nord;

Altezza interna utile: Porzione ad un solo piano misurato al controsoffitto 4,60 e 3,45 mt. circa, l'edificio a tre piani le altezze sono per il p. S1 di 2,45 mt., il p. T di 2,85 mt., il p. 1 di 2,80 mt.;

In entrambi gli edifici le pareti esterne sono in muratura di laterizio del tipo a cassetta, entrambe le facce intonacate e tinteggiate; Le pareti interne sono in muratura di laterizio con entrambe le facce intonacate e tinteggiate, nei bagni e servizi igienici vi sono piastrelle in ceramica tinta unica o tipo marmorizzato in quello dell'abitazione;

I solai nell' edificio a tre piani sono in latero cemento, mentre in quello ad un solo piano ad uso laboratorio ed esposizione il solaio di copertura non è visibile in quanto vi è installato il controsoffitto;

La copertura nell' edificio a tre piani è del tipo a padiglione, mentre nella porzione ad un solo piano è del tipo a capanna, in tutti i solai aggettanti del cornicione è incorporata la canaletta di raccolta delle acque piovane;

Il manto di copertura è con tegole in laterizio tipo marsigliese poste nella copertura a padiglione, mentre nella



copertura a capanna è con strato di guaina bituminosa di asfalto;

La pavimentazione interna nel locale laboratorio è del tipo industriale, nell'edificio a tre piani, al p.S1 vi sono piastrelle in gres non porcellanato; al p.T vi sono lastre di granito; al p.1 nella zona giorno vi sono lastre di granito a macchia aperta, nella zona notte vi è del parquet a mò di spina di pesce; le scale interne sono rivestite con lastre di granito;

Gli infissi esterni ed interni in entrambi gli edifici vi sono infissi esterni con ante battenti o scorrevoli in profilato di alluminio, con serrande in metallo zincato nel laboratorio, e tapparelle in plastica nell'edificio a tre piani; il portoncino d'ingresso è con ante battenti in legno massello; all'interno mancano le porte e i telai, dove sono presenti sono in legno tamburato laccate;

Le scale interne di collegamento dei piani e quelle esterne sono in c.a., rivestite con lastre di granito quelle interne, quelle esterne con lastre di pietra serena; le scale di collegamento i due corpi di edificio sono in ferro rivestite con strato gommoso antiscivolo;

Gli impianti elettrico, idrico, termico, sono presenti, da revisionare prima del funzionamento, mancano i termosifoni e la caldaia;

Il terreno è esclusivo, ad uso giardino e spazi di manovra e parcheggio, è interamente recintato con muretto in c.a. ed elementi verticali in cemento prefabbricati, agli accessi pedonali e carrabili vi sono cancelli in ferro su cerniera o su binari scorrevoli. All'interno dell'area sul lato ovest vi è un pozzo per l'attingimento delle acque di falda ad uso irrigazione del giardino.

---

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

---

Vedi Bene N. 1.

---

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2021
- Scadenza contratto: 10/03/2027

### ***Canoni di locazione***

Canone annuo: € 400,00

Nel contratto di locazione si indica una porzione dell'intero locale laboratorio per una superficie di mq. 250 circa, mentre da una verifica lo spazio occupato è di mq. 150 circa.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/2021 al 21/12/1978	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Di Gainvito	21/12/1978	103194	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ex Uff Conservatoria di Teramo	11/01/1979	398	337
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			



Dal 06/08/2021 al 21/12/1978	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Di Gainvito	21/12/1978	103194	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ex Uff Conservatoria di Teramo	11/01/1979	398	337
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 15/02/2008  
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 431  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio De Rosa  
Data: 14/02/2008  
N° repertorio: 35333  
N° raccolta: 12102



- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Avviso di addebito eecutivo  
Iscritto a Teramo il 20/06/2017  
Reg. gen. 7642 - Reg. part. 1054  
Quota: 1/2  
Importo: € 255.829,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 127.914,93  
Data: 19/06/2017  
N° repertorio: 755  
N° raccolta: 10817  
Note: La formalità grava per la quota di 1/2 dell'immobile sito in Roseto degli Abruzzi F. 52 p.la 392 sub 1.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 28/04/2021  
Reg. gen. 6324 - Reg. part. 4541  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 15/02/2008  
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 431  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio De Rosa  
Data: 14/02/2008  
N° repertorio: 35333  
N° raccolta: 12102

#### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 28/04/2021

Reg. gen. 6324 - Reg. part. 4541

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1

---

Zona Artigianale D2.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1

---

Zona Artigianale D2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1

---

Concessione Edilizia n. 168/1980 del 30/07/1980;  
" " n. 96/1981 del 30/04/1981;  
" in Sanatoria n. 1314/89 del 29/12/1989.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO 1

---

Concessione Edilizia n. 168/1980 del 30/07/1980;  
" " n. 96/1981 del 30/04/1981;  
" in Sanatoria n. 1314/89 del 29/12/1989.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrosto, via Brasile n. 2, piano T-S1

Locale commerciale costituito da un piano seminterrato ed un piano terra; capannone commerciale al piano terra. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 1, cat. D/8, rendita € 7.477,18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 585.990,00

Tenendo conto le caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", che costituisce la sintesi di una indagine preventiva finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, 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. Si è considerato i valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza del mercato mediante indagine. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima. Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrosto, via Brasile n. 2, piano 1

Appartamento posto al piano primo della consistenza di sette vani e mezzo catastali. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 2, cat. A/2, rendita € 619,75. L'area coperta e scoperta è riportata in NCT al foglio 52 particella 392 di mq. 2600 ente urbano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 392, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 392, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 187.500,00

Vedi Bene n. 1.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Volterrosto, via Brasile n. 2, piano T-S1	838,00 mq	500,00 €/mq	€ 419.000,00	100,00%	€ 419.000,00
Magazzino - P1S	90,00	800,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Esposizione - Uffici - Servizi Igienici - PT	167,18	800,00 €/mq	€ 133.744,00	100,00%	€ 133.744,00
Balcone- PT	24,80	800,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Volterrosto, via Brasile n. 2, piano 1	187,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 187.500,00	100,00%	€ 187.500,00
				Valore di stima:	€ 832.084,00

Valore di stima: € 832.084,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00	%

**Valore finale di stima: € 474.000,00**

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione lo stato attuale, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento totale del valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in particolare il valore di stima verrà deprezzamento percentualmente per:

- la vetustà dell'immobile la sua conservazione e lo stato attuale, del 35%;
- la mancanza di garanzia per vizi, le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e il compenso del delegato, dell' 8%.

Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.



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

Civitella del Tronto, li 05/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gemmi Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - C.E. n. 168/1980; C.E. n. 98/1981; C.E. in Sanatoria 1314/1989
- ✓ N° 2 Certificati Ufficio anagrafico - PEC
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documenti Ipocatastali – Atto di Provenienza
- ✓ N° 5 Cartelle zip Foto - Foto Esterne, Laboratorio, P. S1-T-1



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1  
Locale commerciale costituito da un piano seminterrato ed un piano terra; capannone commerciale al piano terra. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 1, cat. D/8, rendita € 7.477,18. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona Artigianale D2.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1  
Appartamento posto al piano primo della consistenza di sette vani e mezzo catastali. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 2, cat. A/2, rendita € 619,75. L'area coperta e scoperta è riportata in NCT al foglio 52 particella 392 di mq. 2600 ente urbano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 392, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 392, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona Artigianale D2.

**Prezzo base d'asta: € 474.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 474.000,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 392, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1171,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nell' immobile non vi si svolge alcuna attività produttiva ed è disabitato, è in uno stato di semi abbandono, privo di manutenzione ordinaria e straordinaria, sprovvisto delle utenze di acqua, energia elettrica e gas. Di seguito si specificano le situazioni di criticità visivamente riscontrabili. Nella porzione dell'edificio ad uso laboratorio costituito dal solo p. terra: - in alcuni punti del tetto ci sono infiltrazioni di acque piovane che si evidenziano all'interno delle pareti di tamponatura con tracce di umidità e di permeazione; - i frontalini dei solai aggettanti della copertura, sono ammalorati in molti punti si sono staccati porzioni di copriferro, dovuto a micro infiltrazioni; - le pareti di tamponatura del lato nord, ovest e sud presentano lesioni a 45°; - il mal convogliamento e smaltimento delle acque piovane hanno provocato il dissesto dei marciapiedi posto attorno l'edificio; Nell'edificio a tre piani: - mancano i telai e le porte interni al piano terra e primo, i radiatori in tutti i vani, e la caldaia nel locale CT; - al p. primo in alcuni punti dei balconi risultano staccate le piastrelle del battiscopa, in altri punti dell'edificio si è staccato il copriferro nei pilastri; - al p. primo si notato delle infiltrazioni di acque piovane nei punti in cui i discendenti sono agganciati al cornicione di copertura, e sulla parete di tamponatura all'interno di in una camera da letto e sulla parete esterna del salone/pranzo visibile dal balcone a nord. L'area circostante l'edificio risulta priva da ogni sorta di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale costituito da un piano seminterrato ed un piano terra; capannone commerciale al piano terra. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 1, cat. D/8, rendita € 7.477,18.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Loc.tà Voltarrostò, via Brasile n. 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 392, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 392, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	187,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedi Bene n. 1.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo della consistenza di sette vani e mezzo catastali. Riportato nel NCEU al foglio 52, particella 392 sub 2, cat. A/2, rendita € 619,75. L'area coperta e scoperta è riportata in NCT al foglio 52 particella 392 di mq. 2600 ente urbano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

Fallimenti e  
ASTE



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO, VIA BRASILE N. 2, PIANO T-S1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 15/02/2008  
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 431  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio De Rosa  
Data: 14/02/2008  
N° repertorio: 35333  
N° raccolta: 12102
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Avviso di addebito eecutivo  
Iscritto a Teramo il 20/06/2017  
Reg. gen. 7642 - Reg. part. 1054  
Quota: 1/2  
Importo: € 255.829,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 127.914,93  
Data: 19/06/2017  
N° repertorio: 755  
N° raccolta: 10817  
Note: La formalità grava per la quota di 1/2 dell'immobile sito in Roseto degli Abruzzi F. 52 p.lla 392 sub 1.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 28/04/2021  
Reg. gen. 6324 - Reg. part. 4541  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - LOC.TÀ VOLTARROSTO,  
VIA BRASILE N. 2, PIANO 1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 15/02/2008  
Reg. gen. 2842 - Reg. part. 431  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Notaio De Rosa  
Data: 14/02/2008  
N° repertorio: 35333  
N° raccolta: 12102

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 28/04/2021  
Reg. gen. 6324 - Reg. part. 4541  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

