
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bartolini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2015 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Dati Catastali	14
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16

Lotto 3	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 4	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini	24
Consistenza	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni	25
Patti	26
Stato conservativo	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 5	28
Descrizione.....	29
Titolarità.....	29
Confini	29
Consistenza	29
Dati Catastali.....	30

Precisazioni	30
Patti	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia.....	31
Lotto 6	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini	34
Consistenza	34
Dati Catastali.....	35
Precisazioni	35
Patti	35
Stato conservativo	35
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Lotto 7	38
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini	39
Consistenza	39
Dati Catastali.....	40
Precisazioni	40
Patti	40
Stato conservativo	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	41
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42

Lotto 2	42
Lotto 3	43
Lotto 4	44
Lotto 5	44
Lotto 6	45
Lotto 7	45
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	47
Lotto 5	48
Lotto 6	48
Lotto 7	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2015 del R.G.E.....	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 219.366,88	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 134.850,00	50
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 137.170,00	50
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 242.244,00	51
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 143.136,50	51
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 134.130,50	52
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 51.642,00	52

INCARICO

All'udienza del 16/12/2015, il sottoscritto Geom. Bartolini Domenico, con studio in Via Gelasio Adamoli, 56 - 64100 - Teramo (TE), email domenico.bart@libero.it, PEC domenico.bartolini@geopec.it, Tel. 0861 285430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Collequattrino
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Corso Umberto 1°, piano T-1
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Montepagano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada San Martino

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto su di un piano, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Vano scala, proprietà **** Omissis ****, via Braga

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,08 m	1

Balcone scoperto	8,80 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				159,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	5	1	A2	3	7		686,89 €	1T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un contesto abitativo composto da altre unità immobiliari, nonché da parti comuni quali portico, area esterna e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, di cui fa parte quello oggetto di pignoramento, presenta prospetti liberi, con corte comune a giardino. La sua struttura portante è stata realizzata in c.a e relativi solai di orizzontamento in c.a composti da travetti precompressi e pignatte; le tamponature esterne sono composte da muratura in mattoni forati legata a malta cementizia con strato, sia interno che esterno di intonaco finito; le tramezzature interne sono state compiute utilizzando blocchi di laterizio forato di vario spessore legati con malta cementizia e sovrastante strato di intonaco finito. Le facciate esterne dell'intero stabile presentano rifiniture con sovrastante tinteggiatura, la copertura a tetto.

Gli ambienti risultano luminosi e salubri.

Concludendo si può affermare che l'intero stabile presenta un buono stato di manutenzione. La porzione di fabbricato oggetto di valutazione attualmente è composta da:

locale pranzo/soggiorno, retro-cucina, tre camere da letto, disimpegno, due wc, terrazzi a livello, oltre a un piccolo ripostiglio.

- Lo stesso presenta:

- ingresso dotato di portoncino di ingresso;
- infissi esterni;
- infissi interni in legno pvc;
- pavimenti in gres porcellanato;
- rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata nei locali bagno;
- impianti sanitari e rubinetteria ordinaria;
- soffitti e pareti rifinite con intonaco tipo liscio e sovrastante tinteggiatura;
- pavimento in piastrelle tipo gres porcellanato per i terrazzi;

il tutto in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti nella struttura sono:

- Elettrico;
- Idrico di acqua calda e fredda;
- riscaldamento;

Tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, sono stati assemblati secondo le normative di legge vigenti in materia all'epoca della costruzione, ed è stato possibile accertare che il fabbricato è dotato di impianto di fognatura collegato alla rete fognante pubblica. L'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti il bene oggetto di stima è situato in zona semicentrale della città di Roseto degli Abruzzi a circa metri lineari duecento dalla S.S. 16 per Pescara/Ancona, nonché, dalla autostrada A14 Bologna/Taranto casello di Roseto degli Abruzzi;

Inoltre, la zona si sviluppa su un territorio dove sono ubicati moltissimi insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizio, supermercati, ristoranti ecc. ecc. Concludendo si può affermare che l'immobile oggetto di valutazione si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativo autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971;

L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativo autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971;

L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

E' presente inoltre la planimetria catastale datata 17/04/2012, difforme, rispetto alla licenza edilizia 39/67, nella distribuzione interna dei divisori, in parte, relativo al locale wc, dis., e ripostiglio, il tutto sanabile dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto al piano Terra, incluso portico, area e scala comune, comprensivo di locale garage, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Vano scala, parte inferiore e superiore con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,90 m	T

Locale di deposito	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semicentrale rispetto al centro cittadino della città di Roseto degli Abruzzi ed è facilmente raggiungibile dai principali servizi commerciali ed utenze pubbliche quali luce, gas, telefono etc...

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	3	1	A2	2	4		330,53 €	T	
	26	310	4	1	C6	2	18		62,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta occupato.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta non occupato.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un contesto abitativo composto da altre unità immobiliari, nonchè da parti comuni quali portico, area esterna e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, di cui fa parte quello oggetto di pignoramento, presenta prospetti liberi, con corte comune a giardino. La sua struttura portante è stata realizzata in c.a e relativi solai di orizzontamento in c.a composti da travetti precompressi e pignatte; le tamponature esterne sono composte da muratura in mattoni forati legata a malta cementizia con strato, sia interno che esterno di intonaco finito; le tramezzature interne sono state compiute utilizzando blocchi di laterizio forato di vario spessore legati con malta cementizia e sovrastante strato di intonaco finito. Le facciate esterne dell'intero stabile presentano rifiniture con sovrastante tinteggiatura, la copertura a tetto.

Gli ambienti risultano luminosi e salubri.

Concludendo si può affermare che l'intero stabile presenta un buono stato di manutenzione. La porzione di fabbricato oggetto di valutazione attualmente è composta da:

locale pranzo/soggiorno, retro-cucina, una camere da letto, disimpegno, un bagno oltre a un piccolo sgombero con lavatoio e wc.

- Lo stesso presenta:

- ingresso dotato di portoncino di ingresso;
- infissi esterni;
- infissi interni in legno pvc;
- pavimenti in gres porcellanato;
- rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata nei locali bagno;
- impianti sanitari e rubinetteria ordinaria;
- soffitti e pareti rifinite con intonaco tipo liscio e sovrastante tinteggiatura;
- pavimento in piastrelle tipo gres porcellanato per i terrazzi;

il tutto in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti nella struttura sono:

- Elettrico;
- Idrico di acqua calda e fredda;
- riscaldamento;

Tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, sono stati assemblati secondo le normative di legge vigenti in materia all'epoca della costruzione, ed è stato possibile accertare che il fabbricato è dotato di impianto di fognatura collegato alla rete fognante pubblica. L'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti il bene oggetto di stima è situato in zona semicentrale della città di Roseto degli Abruzzi a circa metri lineari duecento dalla S.S. 16 per Pescara/Ancona, nonché, dalla autostrada A14 Bologna/Taranto casello di Roseto degli Abruzzi;

Inoltre, la zona si sviluppa su un territorio dove sono ubicati moltissimi insediamenti civili oltre a servizi di

primaria importanza, quali stazione di servizio, supermercati, ristoranti ecc. ecc. Concludendo si può affermare che l'immobile oggetto di valutazione si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971;

L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971;

L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-2

DESCRIZIONE

Locale magazzino adibito ad abitazione posto al piano sottotetto, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Vano scala, proprietà **** Omissis ****, Via Braga.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	110,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,80 m	2

Balcone scoperto	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				118,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	6	1	C2	2	32		143,78 €	2	

Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un contesto abitativo composto da altre unità immobiliari, nonché da parti comuni quali portico, area esterna e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, di cui fa parte quello oggetto di pignoramento, presenta prospetti liberi, con corte comune a giardino. La sua struttura portante è stata realizzata in c.a e relativi solai di orizzontamento in c.a composti da travetti precompressi e pignatte; le tamponature esterne sono composte da muratura in mattoni forati legata a malta cementizia con strato, sia interno che esterno di intonaco finito; le tramezzature interne sono state compiute utilizzando blocchi di laterizio forato di vario spessore legati con malta cementizia e sovrastante strato di intonaco finito. Le facciate esterne dell'intero stabile presentano rifiniture con sovrastante tinteggiatura, la copertura a tetto.

Gli ambienti risultano luminosi e salubri.

Concludendo si può affermare che l'intero stabile presenta un buono stato di manutenzione. La porzione di fabbricato oggetto di valutazione attualmente è composta da:

locale pranzo/soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, terrazzi a livello.

Il tutto non conforme rispetto alla planimetria e categoria catastale, in quanto risulta accatastato con categoria C/2 e composto da locali di sgombero e terrazza.

A seguito della richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi delle autorizzazioni edilizie, esse non sono state trovate, e quindi, si presuppone che non vi siano autorizzazioni in essere, sia per un cambio di destinazione d'uso che permessi a costruire.

Esse dovranno essere oggetto di sanatoria per il corretto utilizzo e rappresentazione urbanistica.

- Lo stesso presenta:
- ingresso dotato di portoncino di ingresso;
- infissi esterni;
- infissi interni in legno pvc;
- pavimenti in gres porcellanato;
- rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata nei locali bagno;
- impianti sanitari e rubinetteria ordinaria;
- soffitti e pareti rifinite con intonaco tipo liscio e sovrastante tinteggiatura;
- pavimento in piastrelle tipo gres porcellanato per i terrazzi;

il tutto in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti nella struttura sono:

- Elettrico;
- Idrico di acqua calda e fredda;
- riscaldamento;

Tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, sono stati assemblati secondo le normative di legge vigenti in materia all'epoca della costruzione, ed è stato possibile accertare che il fabbricato è dotato di impianto di fognatura collegato alla rete fognante pubblica. L'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti il bene oggetto di stima è situato in zona semicentrale della città di Roseto degli Abruzzi a circa metri lineari duecento dalla S.S. 16 per Pescara/Ancona, nonché, dalla autostrada A14 Bologna/Taranto casello di Roseto degli Abruzzi;

Inoltre, la zona si sviluppa su un territorio dove sono ubicati moltissimi insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizio, supermercati, ristoranti ecc. ecc. Concludendo si può affermare

che l'immobile oggetto di valutazione si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativo autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971;

L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925;

Non risultano cambi di destinazione d'uso e/o Permessi a Costruire, in quanto risulta accatastato come locale di deposito Cat c/2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971;

L'immobile è stato presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

Non risultano al Comune di Roseto degli Abruzzi, documentazione inerente l'immobile sub 6 p.la 310 Fg 26 in oggetto per cambio di destinazione d'uso, Permessi a Costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Collequattrino

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, con annesso fabbricato rurale (unità collabente) posti in località Collequattrino di Roseto degli Abruzzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Strada Comunale, Comune di Roseto degli Abruzzi N.C.E.U. Fg 26 particelle 25 - 26 - 23 - 42 - 21 salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	26880,00 mq	26880,00 mq	1,00	26880,00 mq	0,00 m	

Fabbricato agricolo	171,00 mq	180,00 mq	0,20	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				26916,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26916,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1408			F2					T	
	26	1409			F2					T-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
26	27				Seminativo	2	3050 mq	23,63 €	15,75 €	
26	28				Seminativo	3	6330 mq	37,6 €	27,79 €	
26	32				Seminativo	2	15740 mq	121,94 €	81,29 €	
26	441				Seminativo	4	70 mq	0,2 €	0,27 €	
26	783				Seminativo	4	220 mq	0,62 €	0,85 €	
26	782				fabb rurale		175 mq			

Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza dei luoghi relativo al Fg 26 p.la 782

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile unità collabente risulta non occupato.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile unità collabente risulta non occupato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, di cui fa parte quello oggetto di pignoramento, è una struttura collabente, priva di qualsiasi impianto elettrico, idrico etc..

Esso, per quanto possibile visionato, è composto da un piano terra e un piano primo, il tutto in pessime condizioni strutturali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di fabbricato rurale, edificato in epoca ante 1967.

AQ seguito di richiesta documenti c/o il Comune di Roseto degli Abruzzi, risulta che è stato presentato in data 15 febbraio 1990 prot. n° 4398 un progetto per la ristrutturazione dell'immobile, e successivamente in data 20 Aprile 1990 prot. 11007 una richiesta da parte del proprietario **** Omissis **** per la sospensione dell'iter progettuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Trattasi di fabbricato rurale, edificato in epoca ante 1967.

A seguito di richiesta documenti c/o il Comune di Roseto degli Abruzzi, risulta che è stato presentato in data 15

febbraio 1990 prot. n° 4398 un progetto per la ristrutturazione dell'immobile, e successivamente in data 20 Aprile 1990 prot. 11007 una richiesta da parte del proprietario **** Omissis **** per la sospensione dell'iter progettuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Corso Umberto 1°, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato ante '67 uso civile abitazione, sviluppatosi sui piani Terra e Primo, comprensivo di locale fondaco composto da due unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

Strada comunale San Rocco, Corso Umberto 1°, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	3,38 m	T-1
Cantina	16,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				158,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	158,60 mq	
----------------------------------------------	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	122	1	2	A4	2	3		83,67 €	T	
	38	122	2		A3	1	4		126,02 €	1	
	38	122	3		A3	2	2.5		91,67 €	T-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	
38	122				ENTE URBANO		210 mq				

Corrispondenza catastale

Non presente la planimetria catastale riferite ai sub 1-3.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, gli immobili risultano occupati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, di cui fa parte quello oggetto di pignoramento, confina con strada denominata via San Rocco e sui lati mediante distacchi con altri fabbricati, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** La sua struttura portante è stata realizzata muratura portante in c.a e relativi solai di orizzontamento in putrelle e tavelloni. Le tramezzature interne sono state compiute utilizzando blocchi di laterizio forato di vario spessore legati con malta cementizia e sovrastante strato di intonaco finito. Le facciate esterne dell'intero stabile presentano rifiniture con sovrastante tinteggiatura, la copertura a tetto.

Gli ambienti risultano luminosi e salubri.

Concludendo si può affermare che l'intero stabile, da cielo a terra, presenta un buono stato di manutenzione.

- Lo stesso presenta:

- ingresso dotato di portoncino di ingresso;
- infissi esterni;
- infissi interni ;
- pavimenti in gres porcellanato;
- rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata nei locali bagno;
- impianti sanitari e rubinetteria ordinaria;
- soffitti e pareti rifinite con intonaco tipo liscio e sovrastante tinteggiatura;

il tutto in buono stato di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti nella struttura sono:

- Elettrico;
- Idrico di acqua calda e fredda;
- riscaldamento;

Tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, sono stati assemblati secondo le normative di legge vigenti in materia all'epoca della costruzione, ed è stato possibile accertare che il fabbricato è dotato di impianto di fognatura collegato alla rete fognante pubblica. L'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza. Il bene oggetto di stima è situato in Montepagano, frazione collinare di Roseto degli Abruzzi.

Concludendo si può affermare che l'immobile oggetto di valutazione si trova in buono stato di conservazione, nonostante l'epoca costruttiva.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 12 Novembre 1966 pratica di costruzione edile n. 233/66 per lavori di ampliamento e sopra elevazione ;

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 18 maggio 1975;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni:

Licenza edilizia rilasciata in data 12 Novembre 1966 pratica di costruzione edile n. 233/66 per lavori di ampliamento e sopra elevazione ;

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 18 maggio 1975;

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Montepagano

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno in parte edificabili ed in parte agricoli, posti in località Montepagano di Roseto degli Abruzzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada Comunale Via San Rocco, Comune di Roseto degli Abruzzi N.C.E.U. Fg 30 particelle 505, 236,596, 138 salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	671,00 mq	671,00 mq	1,00	671,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1346,00 mq	1346,00 mq	1,00	1346,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2017,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2017,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
30	135				Area Rurale		436 mq			
30	332				Seminativo	3	424 mq	2,52 €	1,86 €	
30	335				Seminativo	3	151 mq	0,9 €	0,66 €	
30	508				Seminativo arborato	2	551 mq	3,98 €	3,13 €	
30	509				Seminativo arborato	2	220 mq	1,59 €	1,25 €	
30	337				Area Rurale		235 mq			

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza dei luoghi con visure catastali

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati con rete metallica.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati con rete metallica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in data 20/09/2016 n° 81/2016

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

La maggior parte delle particelle 135 - 337 ricade nella sottozona B-4 mentre le restanti parti in zona E-1 del vigente regolamento edilizio in corso nel Comune di Roseto degli Abruzzi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada San Martino

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, posti in località Contrada San Martino di Roseto degli Abruzzi, nei pressi del fiume Vomano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Fiume Vomano, **** Omissis **** **** Omissis **** salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12080,00 mq	12080,00 mq	1,00	12080,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	12080,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12080,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
59	142				Seminativo irriguo	1	5610 mq	76,78 €	39,11 €	
59	450				Seminativo irriguo	2	6470 mq	63,49 €	41,77 €	

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza dei luoghi con visure catastali

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati in parte con rete metallica.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati con rete metallica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in data 20/09/2016 n° 81/2016

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

La maggior parte delle particelle 142 - 450 ricadono nella sottozona E-2 mentre la restante parte della p.lla 142 ricade a viabilità di previsione di PRG e relativo rispetto della viabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-1
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto su di un piano, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.912,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-1	159,25 mq	1.450,00 €/mq	€ 230.912,50	100,00%	€ 230.912,50
				Valore di stima:	€ 230.912,50

Valore di stima: € 230.912,50

Valore finale di stima: € 219.366,88

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto al piano Terra, incluso portico, area e scala comune, comprensivo di locale garage, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 134.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T	93,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 134.850,00	100,00%	€ 134.850,00
				Valore di stima:	€ 134.850,00

Valore di stima: € 134.850,00

Valore finale di stima: € 134.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-2
Locale magazzino adibito ad abitazione posto al piano sottotetto, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.462,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-2	118,25 mq	1.450,00 €/mq	€ 171.462,50	100,00%	€ 171.462,50
				Valore di stima:	€ 171.462,50

Valore di stima: € 171.462,50

Valore finale di stima: € 137.170,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Collequattrino
Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, con annesso fabbricato rurale (unità collabente) posti in località Collequattrino di Roseto degli Abruzzi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 32, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 441, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 783, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1408, Categoria F2 - Fg. 26, Part. 1409, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 782, Qualità fabb rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 269.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Collequattrino	26916,00 mq	10,00 €/mq	€ 269.160,00	100,00%	€ 269.160,00
				Valore di stima:	€ 269.160,00

Valore di stima: € 269.160,00

Valore finale di stima: € 242.244,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Corso Umberto 1°, piano T-1
Trattasi di fabbricato ante '67 uso civile abitazione, sviluppatosi sui piani Terra e Primo, comprensivo di locale fondaco composto da due unità immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 122, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 38, Part. 122, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 122, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 122, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.670,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Roseto degli Abruzzi (TE) - Corso Umberto 1°, piano T-1	158,60 mq	950,00 €/mq	€ 150.670,00	100,00%	€ 150.670,00
				Valore di stima:	€ 150.670,00

Valore di stima: € 150.670,00

Valore finale di stima: € 143.136,50

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Montepagano
Trattasi di appezzamenti di terreno in parte edificabili ed in parte agricoli, posti in località Montepagano di Roseto degli Abruzzi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 135, Qualità Area Rurale - Fg. 30, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 335, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 508, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 509, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 337, Qualità Area Rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.190,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile Roseto degli Abruzzi (TE) - Montepagano	2017,00 mq	70,00 €/mq	€ 141.190,00	100,00%	€ 141.190,00
				Valore di stima:	€ 141.190,00

Valore di stima: € 141.190,00

Valore finale di stima: € 134.130,50

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada San Martino
Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, posti in località Contrada San Martino di Roseto degli Abruzzi, nei pressi del fiume Vomano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 142, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 59, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.360,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 7 - Terreno Roseo degli Abruzzi (TE) - Contrada San Martino	12080,00 mq	45,00 €/mq	€ 54.360,00	100,00%	€ 54.360,00
				Valore di stima:	€ 54.360,00

Valore di stima: € 54.360,00

Valore finale di stima: € 51.642,00

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

Teramo, li 27/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bartolini Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-1
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto su di un piano, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni: Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativo autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971; L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

Prezzo base d'asta: € 219.366,88

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto al piano Terra, incluso portico, area e scala comune, comprensivo di locale garage, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni: Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativo autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971; L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925.

Prezzo base d'asta: € 134.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-2
Locale magazzino adibito ad abitazione posto al piano sottotetto, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni: Licenza edilizia rilasciata in data 13 Aprile 1967 pratica. n. 39/167 e relativo autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 8 marzo 1971; L'immobile è stata presentata domanda di condono edilizio in data 1 aprile 1986 prot. 9925; Non risultano cambi di destinazione d'uso e/o Permessi a Costruire, in quanto risulta accatastato come locale di deposito Cat c/2.

Prezzo base d'asta: € 137.170,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Collequattrino
Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, con annesso fabbricato rurale (unità collabente) posti in località Collequattrino di Roseto degli Abruzzi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 32, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 441, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 783, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1408, Categoria F2 - Fg. 26, Part. 1409, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 782, Qualità fabb rurale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di fabbricato rurale, edificato in epoca ante 1967. AQ seguito di richiesta documenti c/o il Comune di Roseto degli Abruzzi, risulta che è stato presentato in data 15 febbraio 1990 prot. n° 4398 un progetto per la ristrutturazione dell'immobile, e successivamente in data 20 Aprile 1990 prot. 11007 una richiesta da parte del proprietario **** Omissis **** per la sospensione dell'iter progettuale.

Prezzo base d'asta: € 242.244,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Corso Umberto 1°, piano T-1
Trattasi di fabbricato ante '67 uso civile abitazione, sviluppatosi sui piani Terra e Primo, comprensivo di locale fondaco composto da due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 122, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 38, Part. 122, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 122, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 122, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta al Comune di Roseto degli Abruzzi, in data 12 Settembre 2016, risultano le seguenti autorizzazioni: Licenza edilizia rilasciata in data 12 Novembre 1966 pratica di costruzione edile n. 233/66 per lavori di ampliamento e sopra elevazione ; Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 18 maggio 1975;

Prezzo base d'asta: € 143.136,50

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Montepagano
Trattasi di appezzamenti di terreno in parte edificabili ed in parte agricoli, posti in località Montepagano di Roseto degli Abruzzi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 135, Qualità Area Rurale - Fg. 30, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 335, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 508, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 509, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 337, Qualità Area Rurale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La maggior parte delle particelle 135 - 337 ricade nella sottozona B-4 mentre le restanti parti in zona E-1 del vigente regolamento edilizio in corso nel Comune di Roseto degli Abruzzi.

Prezzo base d'asta: € 134.130,50

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada San Martino
Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, posti in località Contrada San Martino di Roseto degli

Abruzzi, nei pressi del fiume Vomano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 142, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 59, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La maggior parte delle particelle 142 - 450 ricadono nella sottozona E-2 mentre la restante parte della p.lla 142 ricade a viabilità di previsione di PRG e relativo rispetto della viabilità.

Prezzo base d'asta: € 51.642,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 219.366,88

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	159,25 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto su di un piano, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.850,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta non occupato.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione posto al piano Terra, incluso portico, area e scala comune, comprensivo di locale garage, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.170,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Gaetano Braga,6, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	118,25 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****		
Descrizione:	Locale magazzino adibito ad abitazione posto al piano sottotetto, incluso portico, area e scala comune, inserito in un contesto con ingresso su strada comunale pubblica denominata Via Braga.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.244,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Collequattrino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 27, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 28, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 32, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 441, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 783, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1408, Categoria F2 - Fg. 26, Part. 1409, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 782, Qualità fabb rurale	Superficie	26916,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, l'immobile unità collabente risulta non occupato.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, con annesso fabbricato rurale (unità collabente) posti in località Collequattrino di Roseto degli Abruzzi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.136,50

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Corso Umberto 1°, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 122, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 38, Part. 122, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 38, Part. 122, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 122, Qualità ENTE URBANO	Superficie	158,60 mq
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ante '67 uso civile abitazione, sviluppatasi sui piani Terra e Primo, comprensivo di		

	locale fondaco composto da due unità immobiliari.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.130,50

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Montepagano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 135, Qualità Area Rurale - Fg. 30, Part. 332, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 335, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 508, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 509, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 337, Qualità Area Rurale	Superficie	2017,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati con rete metallica.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamenti di terreno in parte edificabili ed in parte agricoli, posti in località Montepagano di Roseto degli Abruzzi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.642,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada San Martino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 142, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 59, Part. 450, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	12080,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, i terreni sono delimitati con rete metallica.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli, posti in località Contrada San Martino di Roseto degli Abruzzi, nei pressi del fiume Vomano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		