

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Rolando, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisioni .....	11
Stato conservativo .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Lotto 3.....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14

Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	19
<b>Lotto 3</b> .....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
<b>Lotto 3</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2017 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 729.000,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00</b> .....	25
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 217.000,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiarà .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. 085 2035917, Fax 085 8942750, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE) - CDA PACCIANO**

---

Opificio artigianale con area annessa con porzione in corso di costruzione, sito in Cda Pacciano Zona Ind.le Artigianale del comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, ubicato in una posizione favorevole a ridosso della SP 491, a pochi chilometri dall'uscita dell'autostrada A24 Roma-L'Aquila. L'edificio è formato da tre piani, due completamente fuori terra ed uno parzialmente interrato. Al complesso si accede sia dalla SP491 che dalla strada parallela di servizio alla zona industriale artigianale. Il piano sottostada è composto da locale lavorazione, cabina verniciatura, deposito legname, spogliatoio, locali tecnici e servizi vari, al piano terra troviamo un'ampia sala esposizione con ufficio, deposito laboratorio, il piano primo sottotetto è allo stato rustico sono stati installati gli infissi tutto il resto è allo stato grezzo. Un'ampia scalinata disimpegna i tre piani, è presente il vano montacarichi ma l'impianto è mancante. Gli accessi sono ampi e comodi, area di corte perimetrale praticabile a tutti gli automezzi. La zona è abbastanza recente, è dotata di ampi parcheggi e strade, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono facilmente raggiungibili, il centro del capoluogo è nelle vicinanze. In generale, l'intero fabbricato si presenta con finiture esterne in condizioni di conservazione discrete.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE) - VICOLO CIECO 19-20 FR.NE CERCHIARA**

---

Fabbricato ad uso residenziale composto da due abitazioni e servizi siti in Fr.ne Cerchiara Vicolo Cieco 19 e 20 del comune di Isola del Gran Sasso Te, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, gli alloggi sono al piano terra e primo, servizi al seminterrato. L'abitato è attraversato dalla Strada Provinciale 63 che collega il capoluogo distante circa otto chilometri ed il casello autostradale di Colledara A24 Roma-L'Aquila ad otto chilometri. Infrastrutture pubbliche e private sono ubicate nel capoluogo.

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE) - FR.NE FANO A CORNO**

---

Fabbricato ad uso residenziale con corte annessa sito in Fr.ne Fano a Corno alle pendici del Gran Sasso, nel comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, località montana nota per le sue attrattive turistico religiose, distribuito su tre piani di cui uno seminterrato, la corte annessa di circa 250 mq. è destinata a passaggi e verde, l'accesso avviene mediante passaggio dalla Via Casale San Nicola strada che si dirama dalla Strada Provinciale 39 Isola-Fano a Corno, il centro del capoluogo con infrastrutture pubbliche e private, dista circa quattro chilometri, l'autostrada che collega la zona alla costa ed al capoluogo di provincia Teramo è posta a circa sette chilometri.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano

---

## 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

---

L'immobile confina a giro con propr. \*\*\*\*, propr. \*\*\*\*, propr. \*\*\*\*, Strada Provinciale 491, salvo altri.

---

## CONSISTENZA

---

L'opificio è composto da due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, la superficie commerciale complessiva è scaturita dal totale della superficie lorda commerciale delle parti di edificio ultimate e da 1/2 della superficie del piano sottotetto rustico:

- il piano seminterrato per intero ha una Superficie Commerciale pari a.. mq. 995,00
- il piano terra per intero ha una Superficie Commerciale pari a ..... mq. 955,00

- il piano primo rustico per 1/2 ha una Superficie Commerciale pari a ... mq. 133.00  
 complessivamente . . Mq. 2.083.00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	980	2		D7				11232 €	S1-T	
	12	980	3		F3					1	
	12	980	4		F3					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
12	980				ENTE URBANO		0.23.08 mq			

### Corrispondenza catastale

Aggiornare alcune tramezze interne.

LE UNITA' CATASTO TERRENI FG 12 PLLA 980 AEUP ENTI URBANI ARE 23.08, E AL CATASTO FABBRICATI FG 12 PLLA 980 SUB 2 CDA PACCIANO P S12 D/7, SUB 3 E 4 CDA PACCIANO P 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE SONO STATE ORIGINATE DALLA SOPPRESSIONE DELLE PARTICELLE : FG 12 PLLA 748 E 754

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali e particolari dell'opificio sono buone, il piano primo deve essere completato con impianti e rifiniture.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Opificio artigianale per la lavorazione del legno per la produzione di infissi e connessi con porzione in corso di costruzione, sito in Cda Pacciano Zona Ind.le Artigianale del comune di Isola del Gran Sasso d'Italia. Si compone di tre piani, due completamente fuori terra ed uno parzialmente interrato. Al complesso si accede sia dalla SP491 ed anche dalla strada parallela di servizio alla zona industriale artigianale. I componenti strutturali sono diversi, il piano sottostrada composto da zona lavorazione dell'altezza utile di mt. 3,70 sottotrave, cabina verniciatura, deposito legname, spogliatoio, locali tecnici e servizi vari, è stato realizzato in opera fondazioni a platea e plinti pilastri e travi in c.a. tamponatura in muratura di laterizio solaio in laterocemento, allo stesso modo il corpo servizi uffici, fronte SP 491, piano terra con ampia sala esposizione ed ufficio H = mt. 3,48 con il piano primo da ultimare Hm = 3,50 mt.; il deposito laboratorio del piano terra è formato da struttura prefabbricata in elevazione ed orizzontale in cav dell'altezza di mt. 4,72, massetto industriale nelle zone di produzione e servizi, pavimentazione in monocottura piano terra esposizione e ufficio, infissi in alluminio porte e finestre, il piano primo sottotetto da destinare ad alloggio ed uffici è allo stato rustico sono stati installati gli infissi tutto il resto è allo stato grezzo. Un'ampia scalinata rivestita in marmo e parapetti metallici disimpegna i tre piani, esiste il vano montacarichi ma l'impianto è mancante. Gli spazi distributivi sono funzionali, le rifiniture ed i materiali impiegati sono di buona fattura e tecnologicamente ancora attuali. L'immobile è dotato di tutti gli impianti necessari a renderlo funzionale, ivi compreso quello antincendio, gli stessi sono in ottimo stato ed attualmente funzionanti. L'area è di circa mq. 2.308,00 la superficie coperta è di circa mq. 1.000, gli accessi sono ampi e comodi, area di corte perimetrale utilizzata per il passaggio e parcheggio di automezzi. In generale, l'intero fabbricato si presenta con finiture esterne in condizioni di conservazione discrete.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Iscritto a TERAMO il 03/07/2002  
Reg. gen. 10112 - Reg. part. 1561  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00

Rogante: COSTANTINI ANDREA

Data: 02/07/2002

N° repertorio: 49577

Note: LE UNITA' NEGOZIALI ORIGINARIE IPOTECATE FG 12 PLLA 748 E 754 SONO STATE SOPPRESSE ED HANNO GENERATO: AEUP FG 12 PLLA 980 ENTI URBANI ARE 23.08, CATASTO FABBRICATI FG 12 PLLA 980 SUB 2 CDA PACCIANO P S12 D/7, SUB 3 E 4 CDA PACCIANO P 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a TERAMO il 03/07/2009

Reg. gen. 11110 - Reg. part. 2558

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Spese: € 150.000,00

Rogante: COSTANTINI ANDREA

Data: 02/07/2009

N° repertorio: 57621

N° raccolta: 24528

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a TERAMO il 29/11/2012

Reg. gen. 16274 - Reg. part. 2128

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Rogante: DE ROSA TERESA

Data: 28/11/2012

N° repertorio: 47241

N° raccolta: 20275

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a TERAMO il 06/07/2015

Reg. gen. 8832 - Reg. part. 1209

Quota: 1/1

Importo: € 155.981,36

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

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

Capitale: € 77.990,68

Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA

Data: 01/07/2015

N° repertorio: 423

N° raccolta: 10815

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TERAMO il 27/06/2016

Reg. gen. 8724 - Reg. part. 1300

Quota: 1/1

Importo: € 332.484,82

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

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

Capitale: € 264.118,92

Spese: € 4.185,00

Interessi: € 64.180,90

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 31/05/2016

N° repertorio: 1191

- **IPOTECA CONC AMMVA** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO

Iscritto a TERAMO il 11/03/2021

Reg. gen. 3713 - Reg. part. 416

Quota: 1/1

Importo: € 46.199,88

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

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

Capitale: € 23.099,94

Rogante: SOGET SPA

Data: 04/03/2021

N° repertorio: 402365

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 14/08/2017

Reg. gen. 10808 - Reg. part. 7235

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TERAMO il 14/11/2017

Reg. gen. 14710 - Reg. part. 9895

Quota: 1/1

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

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'opificio insiste su area compresa nel PRG del comune di Isola del Gran Sasso in Zona D4 Aree commerciali e di servizio esistenti e di completamento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato realizzato mediante concessione edilizia 2212 del 2.04.2002 e variante pdc 125 del 5.09.2005.

Non vi sono difformità sostanziali tra il progetto approvato e lo stato esistente, lievi modifiche alle tramezzature interne.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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)

Si precisa che la sig.ra \*\*\*\*ed il sig. \*\*\*\*sono titolari del diritto di Oneri proprietari del fabbricato, e che vi sono altri titolari dei diritti di proprietà ed usufrutto sull'area di sedime.

Si comunica inoltre che il Sig. \*\*\*\*è deceduto il 2.08.2021, pertanto i relativi diritti posseduti dovranno essere oggetto di denuncia di successione.

### CONFINI

---

Il bene confina con Demanio Civico e Vicolo Cieco a più parti.

## CONSISTENZA

---

Il bene in parola è formato da un fabbricato di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, la superficie commerciale complessiva è scaturita dal totale della superficie lorda residenziale, 3/10 degli sbalzi e ballatoi, 4,5/10 del piano seminterrato servizi:

- il piano seminterrato ha una Superficie Commerciale pari a mq. 49,59
  - il piano terra ha una Superficie Commerciale pari a mq. 108,56
  - il piano primo ha una Superficie Commerciale pari a mq. 108,56
- complessivamente Mq. 266,71

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1468	1		A3	3	5,5	123 mq	298,25 €	S1-T	
	16	1468	2		A3	3	5,5	117 mq	298,25 €	S1-T	

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	
16	1468				ENTE URBANO		0.01.16 mq				

ATTI DI PASSAGGIO INTERMEDI NON ESISTENTI

## PRECISAZIONI

---

IL SIG. \*\*\*\*E' DECEDUTO IL 2 AGOSTO 2021, PRIMA DELLA VENDITA SI DOVRA' PROCEDERE ALLA RELATIVA DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato è sito nella frazione Cerchiara Vicolo Cieco n° 19 e 20, nel comune di Isola del Gran Sasso, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, le abitazioni sono al piano terra e primo servizi al seminterrato. E' stato costruito da oltre cinquant'anni, il piano primo è stato realizzato successivamente. Per la tipologia di fabbricato le condizioni sono

normali, sicuramente abbisogna di interventi di efficientamento energetico per essere adeguato alle attuali normative.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è sito nella frazione Cerchiara Vicolo Cieco n° 19 e 20, nel comune di Isola del Gran Sasso, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, le abitazioni sono al piano terra e primo servizi al seminterrato. E' stato costruito da oltre cinquant'anni, la struttura portante è in muratura, solaio in laterocemento, divisori in laterizio, massetto in cls nei servizi, pavimento in scaglie di marmo e ceramica al piano terra e e marmo al piano primo, gli infissi sono precari al piano servizi, in legno verniciato al piano terra in rovere al piano primo, il riscaldamento è autonomo per ogni alloggio, termoconvettori alimentati da caldaia a gas metano piano terra, corpi scaldanti in ghisa con caldaia gas-metano al piano primo. Il piano seminterrato ha una altezza di mt 2,68 la parte est e di mt. 1,90 la parte ovest, il piano terra h=3,01 m e h=2,81 m il piano primo. Non ha corte di pertinenza,(come i fabbricati limitrofi) catastalmente risulta una modesta striscia sul lato nord.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'abitazione piano terra risulta occupata dalla Sig.ra \*\*\*\*e dalla figlia, il piano primo risulta occupato dalla famiglia Di \*\*\*\*figlio della Sig.ra \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 27/06/2016  
Reg. gen. 8724 - Reg. part. 1300  
Quota: 1/1  
Importo: € 332.484,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 264.118,92  
Spese: € 4.185,00  
Interessi: € 64.180,90  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 31/05/2016  
N° repertorio: 1191

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO il 17/11/2017  
Reg. gen. 14710 - Reg. part. 9895  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

l'edificio insiste su area compresa nel PRG del comune di Isola del Gran Sasso in Zona B Insedimento urbano esistente ad utilizzazione prevalentemente residenziale

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

l'edificio è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie, è stato oggetto di condono in base alla legge 47/85 istanza del 24.04.1986 prot. 3821, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 630 del 6.10.2007 al sig. Di Giancamillo Filippo..

### **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.

Non vi sono difformità gravi tra lo stato di fatto e quello risultante dalla sanatoria, risulta una apertura sulla muratura centrale di comunicazione delle due porzioni di fondaco, al piano primo è stato asportato il tramezzo che divideva la cucina con l'ingresso.

---

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione di cui all'art. 567 cpc 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### CONFINI

---

L'immobile confina a giro con proprietà \*\*\*\*, propr. \*\*\*\*a più parti, Via Barone salvo altri.

---

### CONSISTENZA

---

Il bene in parola è composto da un fabbricato di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, la superficie commerciale complessiva è scaturita dal totale della superficie lorda residenziale del fabbricato, 5/100 della superficie dell'area scoperta, da 5/10 del piano sottotetto, 4/10 delle zone porticate, 2/10 della terrazza, 6/10 del piano seminterrato servizi garage e servizi:

- incidenza area scoperta pari a .....mq. 15,00
  - il piano seminterrato ha una Superficie Commerciale pari a.. mq. 144,90
  - il piano terra ha una Superficie Commerciale pari a ..... mq. 98.30
  - il piano primo ha una Superficie Commerciale pari a ..... mq. 24.80
- complessivamente . . Mq. 283,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1616			A2	2	9	220 mq	627,5 €		

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	
24	1616				ENTE URBANO		0.05.20 mq				

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali e particolari dell'immobile sono buone.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato originario realizzato oltre cinquant'anni fa è stato oggetto di diversi interventi che lo hanno riqualificato e trasformato in abitazione, con struttura portante mista, fondazioni continue, solai interpiano in latero cemento, muratura perimetrale e tramezzatura in laterizio, pareti esterne intonaco civile tinteggiate al quarzo, infissi esterni in legno con persiane sempre in legno, pavimentazione esterna in piastrelle antigelive con parapetti in muratura e legnos, i tre piani di cui si compone sono disimpegnati da una scalinata interna rivestita in legno con parapetti in legno, il piano seminterrato formato da taverna servizio igienico e garage dell'altezza di circa 3,00 mt., soggiorno pranzo e cucina dell'altezza di circa mt. 2,68, piano terra rialzato ambiente notte con altezza di circa mt. 2,70, avente pavimentazione in parquet legno doussie, rivestimento bagni piastrelle di ceramica, porte in legno massello, riscaldamento autonomo per piano con alimentazione a gas-metano, finiture oltre la media. Lo stato generale e

particolare manutentivo dell'immobile è buono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Iscritto a TERAMO il 29/11/2012  
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 2128  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 200.000,00  
Rogante: DE ROSA TERESA  
Data: 28/11/2012  
N° repertorio: 47241  
N° raccolta: 20275
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 27/06/2016  
Reg. gen. 8724 - Reg. part. 1300  
Quota: 1/1  
Importo: € 332.484,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 264.118,92  
Spese: € 4.185,00  
Interessi: € 64.180,90  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 31/05/2016  
N° repertorio: 1191

## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 17/11/2017

Reg. gen. 14710 - Reg. part. 9895

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato insiste su area compresa nel PRG del comune di Isola del Gran Sasso in Zona B Inseadimento urbano esistente ad utilizzazione prevalentemente residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato originario destinato a stalla fienile è stato costruito nel 1966, è stata rilasciata concessione in sanatoria n° 384 del 16.06.1997, il fabbricato è stato ristrutturato con concessione n° 2068 del 3.03.2000, variante n° 2189 del 5.09.2001, completato con variante n°252 del 8.09.2007.

Non sono state riscontrate difformità sostanziali tra l'esistente ed il progetto approvato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è ritenuto opportuno individuare tre lotti per la vendita in quanto i beni hanno destinazioni diverse, ubicati in località differenti del territorio ed hanno una autonomia reddituale propria. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, destinazione, 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.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano Opificio artigianale con area annessa con porzione in corso di costruzione, sito in Cda Pacciano Zona Ind.le Artigianale del comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, ubicato in una posizione favorevole a ridosso della SP

491, a pochi chilometri dall'uscita dell'autostrada A24 Roma-L'Aquila. L'edificio è formato da tre piani, due completamente fuori terra ed uno parzialmente interrato. Al complesso si accede sia dalla SP491 che dalla strada parallela di servizio alla zona industriale artigianale. Il piano sottostrada è composto da locale lavorazione, cabina verniciatura, deposito legname, spogliatoio, locali tecnici e servizi vari, al piano terra troviamo un'ampia sala esposizione con ufficio, deposito laboratorio, il piano primo sottotetto è allo stato rustico sono stati installati gli infissi tutto il resto è allo stato grezzo. Un'ampia scalinata disimpegna i tre piani, è presente il vano montacarichi ma l'impianto è mancante. Gli accessi sono ampi e comodi, area di corte perimetrale praticabile a tutti gli automezzi. La zona è abbastanza recente, è dotata di ampi parcheggi e strade, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono facilmente raggiungibili, il centro del capoluogo è nelle vicinanze. In generale, l'intero fabbricato si presenta con finiture esterne in condizioni di conservazione discrete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 980, Sub. 2, Categoria D7 - Fig. 12, Part. 980, Sub. 3, Categoria F3 - Fig. 12, Part. 980, Sub. 4, Categoria F3 al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 980, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 1.041.500,00

In base alla descrizione sopra riportata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attraverso la utilizzazione del metodo sintetico.

Fatti pertanto i dovuti conteggi estimativi e le dovute proporzioni del caso, il sottoscritto ha ritenuto di dover assegnare al lotto in questione un valore estimativo al metroquadrato di superficie commerciale il prezzo di € 500,00, scaturito dalla media dei valori di mercato praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. La media dei prezzi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.041.500,00	100,00%	€ 1.041.500,00
				Valore di stima:	€ 1.041.500,00

Valore di stima: € 1.041.500,00

**Valore finale di stima: € 729.000,00**

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro, di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche alla luce del particolare momento di congiuntura economica con conseguente situazione di stallo del mercato immobiliare, partendo dal presupposto che l'immobile

sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 729.000,00 diconsi euro settecentoventinovemila, operando un abbattimento di circa il 30% del valore iniziale di stima.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara  
 Fabbricato ad uso residenziale composto da due abitazioni e servizi siti in Fr.ne Cerchiara Vicolo Cieco 19 e 20 del comune di Isola del Gran Sasso Te, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, gli alloggi sono al piano terra e primo, servizi al seminterrato. L'abitato è attraversato dalla Strada Provinciale 63 che collega il capoluogo distante circa otto chilometri ed il casello autostradale di Colledara A24 Roma-L'Aquila ad otto chilometri. Infrastrutture pubbliche e private sono ubicate nel capoluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1468, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 1468, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1468, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 186.000,00

Per determinare il valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame (alloggi e pertinenze)tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la consistenza superficiale dei beni, La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con la Banca Dati delle quotazioni immobiliari del comune di Isola del Gran Sasso dell'Agenzia delle Entrate.

- fabbricato piano seminterrato terra e primo S.l.commerciale Mq. 266,71 X € 700,00 = € 186.697,00 quota in vendita 100% Oneri Proprietà del fabbricato

c o m p l e s s i v a m e n t e QUOTA IN VENDITA € 186.697,00 si arrotonda ad Euro 186.000,00 diconsi euro cento ottantaseimila.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara	0,00 mq	700,00 €/mq	€ 186.000,00	100,00%	€ 186.000,00
				Valore di stima:	€ 186.000,00

Valore di stima: € 186.000,00

**Valore finale di stima: € 111.000,00**

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, delle spese per la regolarizzazione dei diritti sull'area per atti di passaggio intermedi da effettuare, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro, di eventuali pratiche edilizie per la regolarizzazione delle difformità, di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche alla luce del particolare momento di congiuntura economica con conseguente situazione di stallo del mercato immobiliare, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 111.000,00 diconsi euro centoundicimila, operando un abbattimento di circa il 40% del valore iniziale di stima.

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno

Fabbricato ad uso residenziale con corte annessa sito in Fr.ne Fano a Corno alle pendici del Gran Sasso, nel comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, località montana nota per le sue attrattive turistico religiose, distribuito su tre piani di cui uno seminterrato, la corte annessa di circa 250 mq. è destinata a passaggi e verde, l'accesso avviene mediante passaggio dalla Via Casale San Nicola strada che si dirama dalla Strada Provinciale 39 Isola-Fano a Corno, il centro del capoluogo con infrastrutture pubbliche e private, dista circa quattro chilometri, l'autostrada che collega la zona alla costa ed al capoluogo di provincia Teramo è posta a circa sette chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1616, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1616, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 311.300,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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

A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con i Valori delle Quotazioni Immobiliari 1° Semestre 2014 riportati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate comune di Isola del Gran Sasso d'Italia per Zona e Categoria appartenenti all'immobile in parola.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Villetta Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno	0,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 311.300,00	100,00%	€ 311.300,00
				Valore di stima:	€ 311.300,00

Valore di stima: € 311.300,00

**Valore finale di stima: € 217.000,00**

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro, di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche alla luce del particolare momento di congiuntura economica con conseguente situazione di stallo del mercato immobiliare, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 217.000,00 diconsi euro duecentodiciassettemila, operando un abbattimento di circa il 30% del valore iniziale di stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

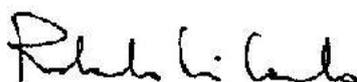
---

Ci sono riserve da sciogliere che riguardano la regolarizzazione dei diritti sull'area dove insiste il fabbricato di Cerchiara individuato al Lotto 2. Inoltre il Sig. \*\*\*\*, già titolare di 1/2 della proprietà del fabbricato unitamente alla moglie Signora \*\*\*\*, è deceduto in data 2 agosto 2021. Prima della vendita bisognerà eseguire la relativa denuncia di successione.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 24/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Carlo Rolando



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - Lotto 1 Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - A - Lotto 1 Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - A - Lotto 1 Documentazione comunale

- ✓ Altri allegati - A - Lotto 1 Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - A - Lotto 1 Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - B - lotto 2 Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - B - Lotto 2 Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - B - Lotto 2 Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - B - Lotto 2 Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - B - Lotto 2 Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - C - Lotto 3 Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - C - Lotto 3 Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - C - Lotto 3 Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - C - Lotto 3 Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - C - Lotto 3 Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - D- Atti provenienza
- ✓ Altri allegati - E - Certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - F - Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano  
Opificio artigianale con area annessa con porzione in corso di costruzione, sito in Cda Pacciano Zona Ind.le Artigianale del comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, ubicato in una posizione favorevole a ridosso della SP 491, a pochi chilometri dall'uscita dell'autostrada A24 Roma-L'Aquila. L'edificio è formato da tre piani, due completamente fuori terra ed uno parzialmente interrato. Al complesso si accede sia dalla SP491 che dalla strada parallela di servizio alla zona industriale artigianale. Il piano sottostrada è composto da locale lavorazione, cabina verniciatura, deposito legname, spogliatoio, locali tecnici e servizi vari, al piano terra troviamo un'ampia sala esposizione con ufficio, deposito laboratorio, il piano primo sottotetto è allo stato rustico sono stati installati gli infissi tutto il resto è allo stato grezzo. Un'ampia scalinata disimpegna i tre piani, è presente il vano montacarichi ma l'impianto è mancante. Gli accessi sono ampi e comodi, area di corte perimetrale praticabile a tutti gli automezzi. La zona è abbastanza recente, è dotata di ampi parcheggi e strade, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono facilmente raggiungibili, il centro del capoluogo è nelle vicinanze. In generale, l'intero fabbricato si presenta con finiture esterne in condizioni di conservazione discrete.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 980, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 12, Part. 980, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 12, Part. 980, Sub. 4, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 980, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'opificio insiste su area compresa nel PRG del comune di Isola del Gran Sasso in Zona D4 Aree commerciali e di servizio esistenti e di completamento.

**Prezzo base d'asta: € 729.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara  
Fabbricato ad uso residenziale composto da due abitazioni e servizi siti in Fr.ne Cerchiara Vicolo Cieco 19 e 20 del comune di Isola del Gran Sasso Te, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, gli alloggi sono al piano terra e primo, servizi al seminterrato. L'abitato è attraversato dalla Strada Provinciale 63 che collega il capoluogo distante circa otto chilometri ed il casello autostradale di Colledara A24 Roma-L'Aquila ad otto chilometri. Infrastrutture pubbliche e private sono ubicate nel capoluogo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1468, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 1468, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1468, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste su area compresa nel PRG del comune di Isola del Gran Sasso in Zona B Insedimento urbano esistente ad utilizzazione prevalentemente residenziale

**Prezzo base d'asta: € 111.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno  
Fabbricato ad uso residenziale con corte annessa sito in Fr.ne Fano a Corno alle pendici del Gran Sasso, nel comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, località montana nota per le sue attrattive turistico religiose, distribuito su tre piani di cui uno seminterrato, la corte annessa di circa 250 mq. è destinata a passaggi e verde, l'accesso avviene mediante passaggio dalla Via Casale San Nicola strada che si dirama dalla Strada Provinciale 39 Isola-Fano a Corno, il centro del capoluogo con infrastrutture pubbliche e private, dista circa quattro chilometri, l'autostrada che collega la zona alla costa ed al capoluogo di provincia Teramo è posta a circa sette chilometri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1616, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1616, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste su area compresa nel PRG del comune di Isola del Gran Sasso in Zona B Inseadimento urbano esistente ad utilizzazione prevalentemente residenziale.

**Prezzo base d'asta: € 217.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 729.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Cda Pacciano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 980, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 12, Part. 980, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 12, Part. 980, Sub. 4, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 980, Qualità ENTE URBANO		
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali e particolari dell'opificio sono buone, il piano primo deve essere completato con impianti e rifiniture.		
<b>Descrizione:</b>	Opificio artigianale con area annessa con porzione in corso di costruzione, sito in Cda Pacciano Zona Ind.le Artigianale del comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, ubicato in una posizione favorevole a ridosso della SP 491, a pochi chilometri dall'uscita dell'autostrada A24 Roma-L'Aquila. L'edificio è formato da tre piani, due completamente fuori terra ed uno parzialmente interrato. Al complesso si accede sia dalla SP491 che dalla strada parallela di servizio alla zona industriale artigianale. Il piano sottostrada è composto da locale lavorazione, cabina verniciatura, deposito legname, spogliatoio, locali tecnici e servizi vari, al piano terra troviamo un'ampia sala esposizione con ufficio, deposito laboratorio, il piano primo sottotetto è allo stato rustico sono stati installati gli infissi tutto il resto è allo stato grezzo. Un'ampia scalinata disimpegna i tre piani, è presente il vano montacarichi ma l'impianto è mancante. Gli accessi sono ampi e comodi, area di corte perimetrale praticabile a tutti gli automezzi. La zona è abbastanza recente, è dotata di ampi parcheggi e strade, tutti i servizi ed infrastrutture pubbliche e private sono facilmente raggiungibili, il centro del capoluogo è nelle vicinanze. In generale, l'intero fabbricato si presenta con finiture esterne in condizioni di conservazione discrete.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Vicolo Cieco 19-20 Fr.ne Cerchiara		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1468, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 1468, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1468, Qualità ENTE URBANO		
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è sito nella frazione Cerchiara Vicolo Cieco n° 19 e 20, nel comune di Isola del Gran Sasso, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, le abitazioni sono al piano terra e primo servizi al seminterrato. È stato costruito da oltre cinquant'anni, il piano primo è stato realizzato successivamente. Per la tipologia di fabbricato le condizioni sono normali, sicuramente abbisogna di interventi di efficientamento energetico per essere adeguato alle attuali normative.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso residenziale composto da due abitazioni e servizi siti in Fr.ne Cerchiara Vicolo Cieco 19 e 20 del comune di Isola del Gran Sasso Te, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, gli alloggi sono al piano terra e primo, servizi al seminterrato. L'abitato è attraversato dalla Strada Provinciale 63 che collega il capoluogo		

	distante circa otto chilometri ed il casello autostradale di Colledara A24 Roma-L'Aquila ad otto chilometri. Infrastrutture pubbliche e private sono ubicate nel capoluogo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'abitazione piano terra risulta occupata dalla Sig.ra Di Gialleonardo Adelina e dalla figlia, il piano primo risulta occupato dalla famiglia Di Giancamillo Francesco figlio della Sig.ra Di Gialleonardo Adelina.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Fr.ne Fano a Corno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1616, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1616, Qualità ENTE URBANO		
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali e particolari dell'immobile sono buone.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso residenziale con corte annessa sito in Fr.ne Fano a Corno alle pendici del Gran Sasso, nel comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, località montana nota per le sue attrattive turistico religiose, distribuito su tre piani di cui uno seminterrato, la corte annessa di circa 250 mq. è destinata a passaggi e verde, l'accesso avviene mediante passaggio dalla Via Casale San Nicola strada che si dirama dalla Strada Provinciale 39 Isola-Fano a Corno, il centro del capoluogo con infrastrutture pubbliche e private, dista circa quattro chilometri, l'autostrada che collega la zona alla costa ed al capoluogo di provincia Teramo è posta a circa sette chilometri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		