
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinaro Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 119.600,00	14

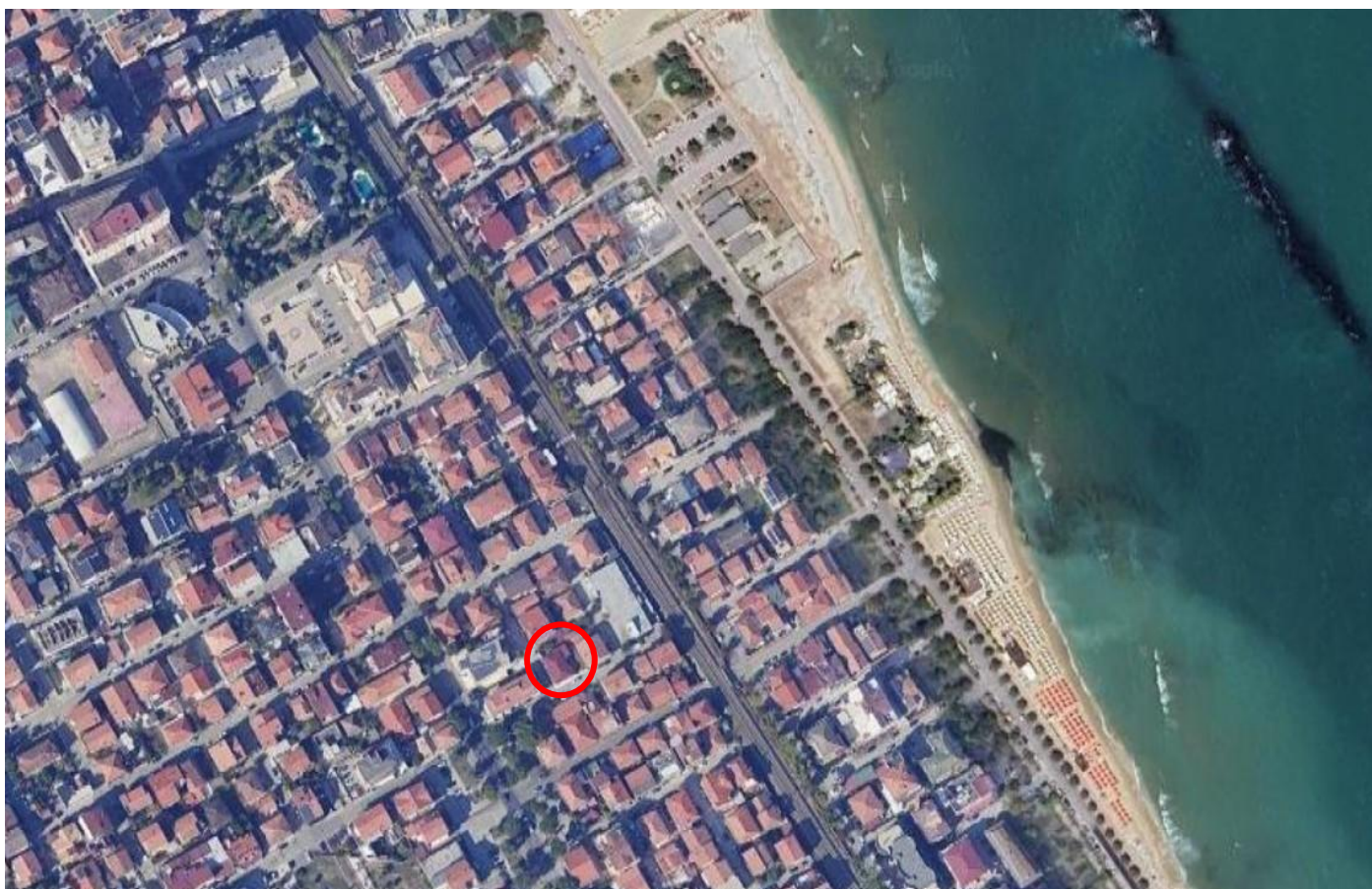
INCARICO

All'udienza del 17/07/2025, il sottoscritto Arch. Pettinaro Andrea, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroandrea@gmail.com, PEC andrea.pettinaro@archiworldpec.it, Tel. 349 56 77 805, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2025 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 dei Gracchi, n. 2, piano T (Coord. Geografiche: 42.667481944075725, 14.022782027273353)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Gracchi, n. 2, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà (gravato da diritto di abitazione quindi in valore di stima verrà suddiviso in Nuda Proprietà e Diritto di Abitazione non alienabile) su appartamento di civile abitazione con annessa corte esclusiva e ripostiglio, sito al piano terra di un edificio di maggior consistenza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Sia la titolarità catastale e della pubblicità immobiliare è carente della presenza del diritto di abitazione in favore di terzi, riportato nell'atto di provenienza in favore dell'esecutata.

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1 gravata da diritto di abitazione, non trascritto e volturato, quindi il valore di stima verrà suddiviso in Nuda Proprietà e Diritto di Abitazione non alienabile).

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è quello dichiarato nell'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato al Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) con Prot. 38812 del 01/08/2025.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in trattazione, distinta al Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Foglio 47 P.lla 2409, confina a giro con: Via Ottaviano, Via dei Gracchi, p.lla 500 (**** Omissis ****), p.lla 1468 (**** Omissis ****), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,95 m	T
Corte esclusiva	58,00 mq	58,00 mq	0,02	1,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,16 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le unità immobiliari in procedura, attualmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Fg. 49 P.lla 2409 Subb. 3 e 4 sono state costituite per variazione dell'originaria unità Fg. 49 P.lla 2409 Sub. 1 del 28/01/2019 Pratica TE0004458 in atti dal 28/01/2019 (Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione) (n. 1199.1/2019).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	2409	3	1	A2	3	7 vani	125 mq	686,89 €	T	
	47	2409	4	1	C2	2	12 mq	14 mq	53,92 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato si riscontano sostanziali difformità prevalentemente consistenti nella divisione dell'unità immobiliare in due unità distinte. Inoltre il portico al piano terra, catastalmente delimitato da muri paravento, è stato di fatto chiuso, con la costituzione di un locale soggiorno a servizio di una delle due unità immobiliari. Nel locale ripostiglio Sub. 4 sono presenti due finestre non riportate sulla relativa scheda catastale.

Per quanto segnalato, prima dell'emissione dell'eventuale Decreto di Trasferimento, sarà necessario procedere ad aggiornamento delle schede catastali con la divisione dell'appartamento e la costituzione di n. 2 unità distinte.

PRECISAZIONI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del compendio immobiliare pignorato in favore del soggetto esecutato Sig.ra **** Omissis ****, a rogito del Notaio Teresa De Rosa in data 09/04/2018 Rep. n. 59046, trascritto a Teramo al R.P. 3603 del 2018, al termine del capitolo provenienze, si evince che la Sig.ra **** Omissis ****, coniuge del de cuius, è titolare del diritto di abitazione ai sensi dell'articolo 540 cc.

Pertanto, qualora il bene venisse trasferito, sarà necessario inserire in visura catastale il diritto di abitazione a favore della suddetta Sig.ra **** Omissis ****.

Si precisa che l'immobile in procedura attualmente risulta diviso, con la costituzione di due unità abitative indipendenti.

La stima verrà effettuata sull'intera proprietà, con la costituzione di un unico lotto di vendita.

Al valore determinato verrà detratto il valore del diritto di abitazione in favore della Sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia in alcune camere la presenza di macchie di umidità.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Ottimo, in zona residenziale, nel centro abitato di Roseto degli Abruzzi (TE) e a circa 100 m dalla costa Adriatica.
- 2) Collegamenti stradali : Ottimi, direttamente sulla S.S. 16 Adriatica e dalla S.S. 150 dalla quale facilmente raggiungibili il casello autostradale A14 di Roseto degli Abruzzi.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono.
- 5) Stato di manutenzione : Buono.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.
- 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito catastalmente da un'unica unità immobiliare che, di fatto, risulta divisa con la costituzione di due unità indipendenti, site al piano terra di un edificio di maggior consistenza, in Via Dei Gracchi n. 2.

Le due unità, che per chiarezza espositiva vengono indicate come Unità 1 e Unità 2, hanno ingressi indipendenti alle quali si accede rispettivamente direttamente da Via Ottaviano e da Via dei Gracchi.

L'unità 1, con accesso da Via Ottaviano, risulta costituita da soggiorno con fondaco, ripostiglio e w.c., cucina, n. camere da letto e bagno.

La pavimentazione interna è in piastrelle in gres effetto legno, rivestimenti alle pareti del bagno provvisto di tutti i sanitari. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio in parte con tapparelle avvolgibili ed in parte con persiane.

La piccola corte esclusiva è pavimentata con piastrelle in porfido ed è delimitata con muro cancello carrabile. E' presente un piccolo manufatto in legno adibito a rimessa attrezzi.

Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, oltre a tre macchine condizionatore caldo/freddo installate nel soggiorno e nelle camere.

L'unità 2, con accesso da Via dei Gracchi, risulta costituita da soggiorno/cucina, una camera da letto e un w.c.. Anche questa porzione presenta pavimentazione in piastrelle in gres effetto legno, rivestimenti alle pareti del w.c. provvisto di tutti i sanitari. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane.

carrabile. E' presente un piccolo manufatto in legno adibito a rimessa attrezzi.

Per quanto riguarda gli impianti di questa porzione risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria ed macchine condizionatore caldo/freddo installata nel soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione indicata come Unità 1 risulta occupata dal soggetto esecutato Sig.ra **** Omissis **** che vi detiene la residenza, come da Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) in data 01/08/2025, mentre la porzione indicata come Unità 2 risulta occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** che, come si evince dalla lettura dell'atto di provenienza del compendio immobiliare pignorato in favore del soggetto esecutato Sig.ra **** Omissis ****, a rogito del Notaio Teresa De Rosa in data 09/04/2018 Rep. n. 59046, trascritto a Teramo al R.P. 3603 del 2018, al termine del capitolo provenienze è riportato che la Sig.ra **** Omissis ****, coniuge del de cuius, è titolare del diritto di abitazione ai sensi dell'articolo 540 cc., quindi gravante sull'intera unità immobiliare pignorata ed oggetto di stima costituita da Unità 1 ed Unità 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2011 al 28/06/2012	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	18/02/2014	1872	1454
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	02/04/2012	224	9990
Dal 28/06/2012 al 09/04/2018	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	28/06/2012	46440	19684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/07/2012	9836	7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	09/04/2018	59046	28259
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/04/2018	4962	3603
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; ad eccezione dell'assenza del diritto di abitazione

Per la successione apertasi in data 03/04/2011, giusta Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Giulianova (TE) il 02/04/2012 al n. 224, vol. 9990, trascritta a Teramo il 18/02/2014 al n. 1454 di formalità, vi è Accettazione dell'Eredità trascritta a Teramo il 05/07/2012 al n. 7298 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 10/04/2018
Reg. gen. 601 - Reg. part. 4963
Importo: € 201.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.000,00
Spese: € 89.600,00
Percentuale interessi: 2,018 %
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 09/04/2018
N° repertorio: 59047
N° raccolta: 28260
Note: La presente formalità grava sull'originaria unità individuata al C.F. del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) al Fg. 47 P.lla 2409 Sub. 1 soppressa con la costituzione delle attuali unità Sub. 3 e 4 (porzioni in procedura).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 12/04/2023
Reg. gen. 541 - Reg. part. 6336
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.420,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 20/09/2022

N° repertorio: 541
N° raccolta: 6336

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 30/05/2025
Reg. gen. 9179 - Reg. part. 6906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/07/2025
Reg. gen. 11882 - Reg. part. 8874
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 47 P.lla 2409) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B2 - Ristrutturazione e Completamento" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Roseto degli Abruzzi (TE), rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fa parte le porzioni immobiliari in procedura:

- 1) Licenza Edilizia n. 61/73 del 09/05/1973 per "Ampliamento e sopraelevazione del fabbricato"
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 368/90 del 30/04/1990 per "Realizzazione garage al piano terra"
- 3) Concessione Edilizia n. 9/94 del 20/05/1993 per "Costruzione di un portico"
- 4) SCIA Prot. 16555 del 04/05/2018 per "Apertura esterna lato Ovest fabbricato, alcune modifiche alle tramezzature interne e realizzazione muretto paravento su corte di proprietà sul lato Est del fabbricato".

Per il fabbricato è stata inoltrata Segnalazione Certificata per l'Abitabilità (SCAGI), Prot. 4790 del 12/02/2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (S.C.I.A. Prot. n. 16555 del 04/05/2018) si riscontrano sostanziali difformità prevalentemente consistenti nella divisione dell'unità immobiliare in due unità distinte. Inoltre il portico al piano terra, urbanisticamente delimitato da muri paravento, è stato di fatto chiuso, con la costituzione di un locale soggiorno a servizio dell'unità immobiliare lato Est, al quale è stato annesso anche il locale garage/fondaco mediante una porta interna di collegamento.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrà provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato.

La superficie commerciale è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi e dei locali accessori.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre all'acquisizione di un atto di compravendita comparativo, di recente stipula di immobile simile a quello oggetto di stima, che dalla risultanza del valore unitario €/MQ coincide con quelli pubblicati nel portale OMI Agenzia delle Entrate.

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri quali risultano dalle disposizioni normative in materia e come riportato nell'atto a rogito Notaio Teresa De Rosa, Rep. 59046 del 09/04/2018 trascritto a Teramo il 10/04/2018 al n. 3603 di formalità.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Gracchi, n. 2, piano T
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione con annessa corte esclusiva e ripostiglio, sito al piano terra di un edificio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2409, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 2409, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 235.000,00
Sugli immobili in procedura grava il diritto di abitazione in favore della Sig.ra ****Omissis**** (come riportato nell'atto di provenienza a favore del soggetto esegutato).
Pertanto, al valore di stima determinato, dovrà essere detratto il valore relativo a tale diritto, calcolato con i coefficienti relativi all'età del soggetto beneficiario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Gracchi, n. 2, piano T	124,16 mq	1.900,00 €/mq	€ 235.904,00	100,00%	€ 235.000,00
				Valore di stima:	€ 235.000,00

Valore di stima: € 235.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%
Regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Regolarizzazione catastale	1000,00	€

Viene proposto un limitato abbattimento del 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre ad oneri per regolarizzazione urbanistica stimabili in € 3.000,00 e per regolarizzazione catastale stimabili in € 1.000,00.

Valore finale di stima: € 184.000,00

PRECISAZIONI

Come riportato in precedenza al valore determinato viene detratto il valore del diritto di abitazione in favore della Sig.ra ****Omissis**.

Valore finale di stima per i diritti della piena proprietà: € 184.000,00

Valore del diritto di abitazione in capo alla signora Iezzi Vera (non eseguita) 35%: € 64.400,00

Valore della nuda proprietà in capo alla signora Vitagliano Federica (eseguita): € 119.600,00

Valore finale di stima nuda proprietà: € 119.600,00

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.

Campli, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinaro Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Gracchi, n. 2, piano T
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione con annessa corte esclusiva e ripostiglio, sito al piano terra di un edificio di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2409, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 2409, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 47 P.lla 2409) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B2 - Ristrutturazione e Completamento" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 119.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Gracchi, n. 2, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2409, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 2409, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	124,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia in alcune camere la presenza di macchie di umidità. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Ottimo, in zona residenziale, nel centro abitato di Roseto degli Abruzzi (TE) e a circa 100 m dalla costa Adriatica. 2) Collegamenti stradali : Ottimi, direttamente sulla S.S. 16 Adriatica e dalla S.S. 150 dalla quale facilmente raggiungibili il casello autostradale A14 di Roseto degli Abruzzi. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Buono. 5) Stato di manutenzione : Buono. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.		
Descrizione:	Diritti di nuda proprietà su appartamento di civile abitazione con annessa corte esclusiva e ripostiglio, sito al piano terra di un edificio di maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		