

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barlafante Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.111,57</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto Ing. Barlafante Danilo, con studio in Via S. Lucia, 4 - 64021 - Giulianova (TE), email d.barlafante@chtech.it, PEC danilo.barlafante@ingte.it, Tel. 347 6854872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Peligni, piano S1-T (Coord. Geografiche: 42.669467, 13.707461)

## DESCRIZIONE

---

Locale posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza. Caratterizzato da forma prevalentemente rettangolare, accessibile da corridoio comune attraverso porta a singola anta. Categoria catastale C/2 (magazzini e locali di sgombero). Caratterizzato da finiture al grezzo con pavimentazione in cemento liscio. Dotato di porzione di lastrico solare al piano terra.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/12/2025.

Custode delle chiavi: Ing. Danilo Barlafante

Non si sono trovate informazioni in merito al regime di edilizia applicato, ovvero se trattasi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Peligni, piano S1-T

## 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

---

Trattasi di immobile posto al piano seminterrato, confina a Nord con altre unità immobiliari poste al piano seminterrato e corridoio comune; ad Est con parti comuni ed esposizione terreno; a Sud con pubblica via ed esposizione terreno. Ad Ovest con esposizione terreno con tracciato ferroviario.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - deposito	98,00 mq	109,10 mq	1,0	109,10 mq	2,74 m	Seminterrato
Lastrico solare	5,00 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2004 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 518 Categoria F1
Dal 15/03/2004 al 24/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 518, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 108 Rendita € 412,26

Dal 24/06/2004 al 25/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 518, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 108 Superficie catastale 110 mq Rendita € 485,26 Piano S1-T
Dal 25/10/2006 al 24/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 518, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 108 Superficie catastale 110 mq Rendita € 485,26 Piano S1-T

Il titolare catastale dell'immobile è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede in Teramo (TE).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	518	37	1	C2	2	108	110 mq	485,26 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti differenze nello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale ed alla documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Roseto degli Abruzzi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti catastali, urbanistici ed edilizi e/o sanatorie per il compendio immobiliare di che trattasi.

## PRECISAZIONI

Risultano presenti differenze tra documentazione catastale e stato di fatto; risultano differenze fra stato assentito presso il Comune di Roseto degli Abruzzi e stato di fatto.

Risulta essere ASSENTE presso i preposti uffici del Comune di Roseto degli Abruzzi documento di AGIBILITA' dell'immobile.

Nella documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Roseto degli Abruzzi non è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture presso il Genio Civile di Teramo.

Dalle informazioni reperite, le difformità dell'immobile in oggetto, ovvero del più ampio immobile nel quale lo

stesso è inserito, potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale acquisita.

L'aggiudicatario solleva gli organi della procedura e lo scrivente da qualsiasi responsabilità.

## PATTI

---

La vendita del compendio immobiliare in oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura. L'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura e lo scrivente da qualsiasi responsabilità.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato di non utilizzo prolungato. Sono presenti effetti di mancata manutenzione ordinaria riscontrabili in effluorescenze diffuse sulle pareti verticali e sulle superfici piane.

Sono presenti ammaloramenti diffusi da infiltrazione di acqua e/o umidità.

Sono presenti n.2 attraversamenti aerei nel soffitto sul lato Est presumibilmente del tipo rispettivamente elettrico ed idrico. Rilevata presenza di apertura cieca in corrispondenza del soffitto lato Est.

All'interno dell'immobile risultano presenti materiali a vario titolo appartenenti alle categorie di materiali di uso in ambito edilizia e arredo.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso area esterna di pertinenza condominiale fino al vano scala, con vano ascensore, condominiale con accesso pedonale e, con accesso carrabile mediante rampa condominiale fino al corridoio comune di pertinenza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima è posto in struttura civile del tipo condominiale al piano primo sottostrada (seminterrato) con porzione di lastrico solare al piano Terra.

Presenta due lati con esposizione controterra, più specificatamente il lato Sud e il lato Ovest.

Ad Ovest si osserva presenza di tracciato ferroviario.

Sul lato Nord confina con altre unità immobiliari e con il corridoio comune. Il lato Est presenta in parte esposizione controterra ed in parte confina con rampa di accesso condominiale.

L'altezza interna utile è mediamente di 2,7 m.

La struttura, per quanto rilevabile, è del tipo cemento armato con divisori/chiusure in muratura, il solaio di copertura a soffitto appare del tipo in materiale cementizio ed in parte in laterocemento.

La pavimentazione interna è realizzata in struttura cementizia con finitura liscia.

E' presente un solo infisso del tipo finestra, più specificatamente con apertura a vasistas in telaio metallico e vetro.

Vi è una sola porta di accesso dal corridoio comune dotata di chiusura a chiave.

L'immobile per quanto è stato possibile osservare, non è risultato servito da utenze elettriche, gas e acqua. Al suo interno si osserva quale impianto elettrico unicamente un punto luce, un punto presa ed un punto di comando non alimentati elettricamente.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

L'immobile non risulta dotato di box auto.  
 Si osserva la presenza di aperture, di forma rettangolare, non chiuse verso i locali confinanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dell'immobile risultano presenti materiali a vario titolo appartenenti alle categorie di materiali di uso in ambito edilizia e arredo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2004 al 25/10/2006	**** Omissis ****	<b>Pratica n.TE0026470 unita afferenti edificate su area urbana (n.2722.1/2004)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 25/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Pubblico ufficiale COSTANTINI ANDREA	25/10/2006			55222	23094
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Teramo	27/10/2006			1818	1T

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 Ufficio Provinciale di Teramo-Territorio aggiornate al 11/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TERAMO (TE) il 27/04/2022  
 Reg. gen. 6547 - Reg. part. 810  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 3.186,42  
 Rogante: GIUDICE DI PACE DI TERAMO  
 Data: 27/01/2022  
 N° repertorio: 79/2022

### *Trascrizioni*

- **Atto Notarile Pubblico**  
 Trascritto a Teramo il 25/10/2006  
 Reg. gen. 20755 - Reg. part. 12072  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a TERAMO (TE) il 20/05/2024  
 Reg. gen. 8308 - Reg. part. 6248  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a TERAMO (TE) il 18/06/2024  
 Reg. gen. 10148 - Reg. part. 7523  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 17/05/2004  
Reg. gen. 18800 - Reg. part. 2902  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile risulta ricadere all'interno del Comune di Roseto degli Abruzzi nelle ZONE:

STRUMENTO: PRG - P.R.G. ZONA: B4 - Completamento Frazioni (Uf 0.40)

STRUMENTO: DCA - Delimitazione centri abitati ZONA: DCA - Art. 4 D.Lgs. n.285 del 30/04/1992

STRUMENTO: FRfs - Fasce di Rispetto ZONA: fs - Rispetto ferroviario

STRUMENTO: SI - P.T.C.P. ZONA: B.3 - El. del Sistema insediativo

STRUMENTO: A157 - D. Lgs. 42 del 22/01/2004 ZONA: 130173 - Art.157 DESCRIZIONE: Immobili ed aree di interesse paesaggistico

(Vincoli ex L. n. 1467/39)

STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 5 - Ambiti di Piano

STRUMENTO: TV - P.R.P. ZONA: D - Classi di tutela e valorizzazione

STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica L1 ZONA: 8 - Amplificazione locale

STRUMENTO: ZSL - Microzonazione sismica L1 ZONA: L - Liquefazione

STRUMENTO: ACU - Class. Acustica (omogenee) ZONA: III - Classe III

STRUMENTO: ACUi - Class. Acustica (Infrastrutture) ZONA: IV - Classe IV

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile risulta essere stato edificato secondo i seguenti documenti che si allegano alla presente relazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA n.291 del 31 Ottobre 2001 rilasciata dal Comune di Roseto degli Abruzzi

Risultano essere presenti presso i preposti uffici del Comune di Roseto degli Abruzzi:

- documentazione di richiesta di variante in corso d'opera alla CONCESSIONE EDILIZIA n.291 del 31 Ottobre 2001 con anche riferimenti a condono edilizio dei quali non si rilevano esiti, ovvero non è risultata presente la relativa autorizzazione.

Risulta essere ASSENTE presso i preposti uffici del Comune di Roseto degli Abruzzi documento di AGIBILITA' dell'immobile.

Nella documentazione presente presso i preposti uffici del Comune di Roseto degli Abruzzi non è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture presso il Genio Civile di Teramo.

Dalle informazioni reperite, le difformità dell'immobile in oggetto, ovvero del più ampio immobile nel quale lo stesso è inserito potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

### ***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.

Allo stato di fatto, sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, risultano differenze rispetto alla planimetria catastale ed alla documentazione presente presso il Comune di Roseto degli Abruzzi, come di seguito precisato:

Si sono rilevate differenze con riferimento alla geometria dell'immobile in oggetto di valutazione ed alla presenza e disposizione di aperture verso l'esterno e verso i locali confinanti.

Da valutare da parte dell'aggiudicatario lo stato della documentazione presente presso il Genio Civile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti e/o sanatorie presso tutti gli enti competenti per il compendio immobiliare di che trattasi.

Dalle informazioni reperite, le difformità dell'immobile in oggetto, ovvero del più ampio immobile nel quale lo stesso è inserito potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 831,12

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.264,59

L'Amministratore di Condominio STUDIO MA.LO. - Gestioni Condominiali- Petitta Loredana- Via Nazionale n. 519 -64026 roseto degli abruzzesi (Te) ha comunicato che, al momento della redazione della presente relazione, l'immobile in oggetto presenta rate non pagate per € 7264,59.

Risulta essere presente regolamento condominiale di cui si allega atto Notaio Ennio Vincenti Rep.140396 Racc.30368 del 10/06/2004.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Peligni, piano S1-T  
Locale posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza. Caratterizzato da forma prevalentemente rettangolare, accessibile da corridoio comune attraverso porta a singola anta. Categoria catastale C/2 (magazzini e locali di sgombero). Caratterizzato da finiture al grezzo con pavimentazione in cemento liscio. Dotato di porzione di lastrico solare al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 518, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 57.293,60  
Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato, sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, con il metodo comparativo.  
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Peligni, piano S1-T	110,18 mq	520,00 €/mq	€ 57.293,60	100,00%	€ 57.293,60
				Valore di stima:	€ 57.293,60

Valore di stima: € 57.293,60

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio per difformità urbanistica, edilizia, strutturale	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	7.264,00	€
Oneri per sgombero materiali presenti	5,00	%

**Valore finale di stima: € 27.111,57**

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato, sulla base di quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, con il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti e/o sanatorie presso tutti gli enti competenti per il compendio immobiliare di che trattasi e, preliminarmente anche delle seguenti:

Verifica dello stato della variante in corso d'opera e condono presso il Comune di Roseto degli Abruzzi

Verifica dello stato di deposito presso il Genio Civile competente.

L'aggiudicatario dovrà considerare che, dalle informazioni reperite, le difformità dell'immobile in oggetto, ovvero del più ampio immobile nel quale lo stesso è inserito, potrebbero rivelarsi del tipo NON SANABILE.

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.

Giulianova, li 16/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barlafante Danilo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Fg 7 Par 518 sub 37 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fg 7 Par 518 sub 37 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg 7 Par 518 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rogito Notaio Vincenti Rep. 139865
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Costantini Rep. 55222
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio Notaio Vincenti Rep.140396
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo e documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto SIT
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa limitrofi Fg 7 Par 518 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione 291 del 31 10 01
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante in corso di opera 16 01 2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - esito cancellazione ipo f 7 plla 518 sub 37 (Aggiornamento al 10/11/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese condominiali insolute (Aggiornamento al 25/02/2026)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Peligni, piano S1-T  
Locale posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza. Caratterizzato da forma prevalentemente rettangolare, accessibile da corridoio comune attraverso porta a singola anta. Categoria catastale C/2 (magazzini e locali di sgombero). Caratterizzato da finiture al grezzo con pavimentazione in cemento liscio. Dotato di porzione di lastrico solare al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 518, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadere all'interno del Comune di Roseto degli Abruzzi nelle ZONE: STRUMENTO: PRG - P.R.G. ZONA: B4 - Completamento Frazioni (Uf 0.40) STRUMENTO: DCA - Delimitazione centri abitati ZONA: DCA - Art. 4 D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 STRUMENTO: FRfs - Fasce di Rispetto ZONA: fs - Rispetto ferroviario STRUMENTO: SI - P.T.C.P. ZONA: B.3 - El. del Sistema insediativo STRUMENTO: A157 - D. Lgs. 42 del 22/01/2004 ZONA: 130173 - Art.157 DESCRIZIONE: Immobili ed aree di interesse paesaggistico (Vincoli ex L. n. 1467/39) STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 5 - Ambiti di Piano STRUMENTO: TV - P.R.P. ZONA: D - Classi di tutela e valorizzazione STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica L1 ZONA: 8 - Amplificazione locale STRUMENTO: ZSL - Microzonazione sismica L1 ZONA: L - Liquefazione STRUMENTO: ACU - Class. Acustica (omogenee) ZONA: III - Classe III STRUMENTO: ACUi - Class. Acustica (Infrastrutture) ZONA: IV - Classe IV

**Prezzo base d'asta: € 27.111,57**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.111,57**

---

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via dei Peligni, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 518, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	110,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato di non utilizzo prolungato. Sono presenti effetti di mancata manutenzione ordinaria riscontrabili in effluorescenze diffuse sulle pareti verticali e sulle superfici piane. Sono presenti ammaloramenti diffusi da infiltrazione di acqua e/o umidità. Sono presenti n.2 attraversamenti aerei nel soffitto sul lato Est presumibilmente del tipo rispettivamente elettrico ed idrico. Rilevata presenza di apertura cieca in corrispondenza del soffitto lato Est. All'interno dell'immobile risultano presenti materiali a vario titolo appartenenti alle categorie di materiali di uso in ambito edilizia e arredo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza. Caratterizzato da forma prevalentemente rettangolare, accessibile da corridoio comune attraverso porta a singola anta. Categoria catastale C/2 (magazzini e locali di sgombero). Caratterizzato da finiture al grezzo con pavimentazione in cemento liscio. Dotato di porzione di lastrico solare al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO (TE) il 27/04/2022  
Reg. gen. 6547 - Reg. part. 810  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.186,42  
Rogante: GIUDICE DI PACE DI TERAMO  
Data: 27/01/2022  
N° repertorio: 79/2022
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO (TE) il 20/05/2024  
Reg. gen. 8308 - Reg. part. 6248  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TERAMO (TE) il 18/06/2024  
Reg. gen. 10148 - Reg. part. 7523  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente