

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Filippo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Precisazioni .....   | 5  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali.....  | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9  |
| Normativa urbanistica.....   | 9  |
| Regolarità edilizia .....  | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2025 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.872,00</b> .....         | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 17 |

All'udienza del 17/12/2025, il sottoscritto Geom. Di Filippo Corrado, con studio in Via Ponte San Giovanni, 4 - 64100 - Teramo (TE), email studio.cdf@gmail.com, PEC corrado.di.filippo@geopec.it, Tel. 0861 240035, Fax 0861 240035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - LOCALITA' VILLA MAISE', piano 1

Appartamento in corso di ristrutturazione, al piano primo di un edificio bifamiliare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - LOCALITA' VILLA MAISE', piano 1

#### 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:

## CONFINI

La unità abitativa in oggetto confina con la corte comune su n.3 lati e con la strada comunale Villa Maisé.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale <sup>e</sup> | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|---------------------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 75,00 mq         | 92,00 mq         | 1            | 92,00 mq                              | 2,85 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>92,00 mq</b>                       |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>                           | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>92,00 mq</b>                       |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in oggetto non risulta divisibile in quanto esso costituisce una unità abitativa autonoma e indipendente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 18/08/1993 al 21/10/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 183,34<br>Piano 1<br>Graffato CON P.LLA 38 SUB 5 |
| Dal 21/10/1993 al 11/08/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 18,34<br>Piano 1<br>Graffato CON P.LLA 38 SUB 5  |
| Dal 11/08/1995 al 11/08/1995 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 183,34   |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Piano 1<br>Graffato CON P.LLA 38 SUB 5   |
| Dal 11/08/1995 al 26/06/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5<br>Rendita € 183,34<br>Piano 1<br>Graffato CON P.LLA 38 SUB 5                                 |
| Dal 26/06/2008 al 26/02/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 5,5<br>Superficie catastale 93 mq<br>Rendita € 201,68<br>Piano 1<br>Graffato CON P.LLA 38 SUB 5 |

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |                     |            |           |        |             |                      |          |       |                    |
|-------------------------|--------|-------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|--------------------|
| Dati identificativi     |        |       | Dati di classamento |            |           |        |             |                      |          |       |                    |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub.                | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato           |
|                         | 9      | 37    | 4                   | 2          | A3        | 2      | 5,5         | 93 mq                | 201,68 € | 1     | CON P.LLA 38 SUB 5 |

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente a livello grafico.

Tuttavia ad oggi l'appartamento è interessato da lavori di ristrutturazione in corso, è quindi attualmente sprovvista di infissi interni ed esterni e dei servizi igienici, gli impianti non sono attualmente funzionanti, in quanto incompleti e le pareti interne sono prive di finiture; pertanto ad oggi, la categoria catastale più corretta sarebbe F4 "in corso di definizione / ristrutturazione".

## PRECISAZIONI

Dai certificati anagrafici dell'esecutata, rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi, è emerso quanto segue: la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essa risulta residente nel Comune di Tortoreto dal 05/05/2025.

Il fabbricato bifamigliare di cui la unità abitativa in oggetto fa parte, è ubicato nella fascia collinare del Comune di Roseto, nella zona nord ovest del territorio, in un'area prettamente agricola; la unità immobiliare in oggetto è

posta al piano Primo con accesso indipendente dalla corte comune, sulla quale affaccia per n. 3 lati verso l'esterno.



## PATTI

---

Non si è a conoscenza di patti e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di cui la u.i. oggetto di stima fa parte, è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967.

L'appartamento in oggetto presenta, accessibile dalla corte esterna e vano scala condominiali, si presente in corso di ristrutturazione, quindi attualmente sprovvista di infissi interni ed esterni e dei servizi igienici, gli impianto non sono attualmente funzionati, in quanto incompleti e le pareti interne sono prive di finiture.

Tra l'altro i lavori sembrano fermi da tempo



## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato è composto complessivamente dalle sole n. 2 unità abitative.

La parti comuni del suddetto fabbricato, oltre alle strutture portanti dello stesso, è costituita dalla sola corte esterna di accesso. e dal vano scala.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo a carico degli immobili oggetto della presente stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**FONDAZIONI:** premesso che non si è ritenuto necessario effettuare un sondaggio conoscitivo e che dagli elaborati progettuali acquisiti non è possibile individuare con certezza il tipo do fondazione, sulla base del tipo di

struttura portante, nonché dell'esperienza, appare verosimile affermare che trattasi di fondazione diretta continua.

**ESPOSIZIONE:** la u.i. oggetto di stima si estende per tutto del piano Primo, essa ha esposizione su n. 4 lati, ovvero su tutti e 4 i punti cardinali.

**ALTEZZA INTERNA UTILE :** la u.i. in oggetto ha altezza netta interna pari a mt. 2,86

**STRUTTURE VERTICALI:** Struttura verticale in muratura portante.

**SOLAI:** Pur non essendo stato possibile accertare la tipologia dei solai presenti, a meno di prove distruttive non ritenute necessarie, sulla base della tipologia costruttiva del fabbricato è verosimile affermare che i solai sono in latero cemento oppure formati da putrelle di ferro e tavelloni.



PARETI ESTERNE ED INTERNE: La muratura portante è realizzata in blocchi in laterizio tipo doppio uni, le tramezzature sono in laterizio forato.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La pavimentazione originaria è costituita da marmettoni spessore cm 40x40, solo parzialmente è stata realizzato su di essa una nuova pavimentazione in ceramica.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Sono completamente assenti.

IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, E ALTRI IMPIANTI: Presenti solo in minima parte, incompleti e non funzionanti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'appartamento è in corso di ristrutturazione, attualmente sprovvista di infissi interni ed esterni e dei servizi igienici, gli impianti non sono attualmente funzionanti, in quanto incompleti e le pareti interne sono prive di finiture.

Tra l'altro i lavori sembrano fermi da tempo



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 18/08/1993 al 21/10/1993 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE                 |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |      |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |      |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |      |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                              |      |               |             |
| Dal 21/10/1993 al 11/08/1995 | **** Omissis **** | DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              |      |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |      |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |      |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |      |               |             |
|                              |                   |                              |      |               |             |



|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   |                                       |            |               |             |
| Dal 11/08/1995 al 11/08/1995 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | ZAFFAGNINI                            | 11/08/1995 | 186339        |             |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | GIULIANOVA                            | 28/08/1995 | 1125          | 1           |
| Dal 26/06/2008 al 26/06/2008 | **** Omissis **** | <b>DIVISIONE</b>                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | ZAFFAGNINI                            | 11/08/1995 | 186340        |             |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | GIULIANOVA                            | 28/08/1995 | 1126          | 1           |
| Dal 26/06/2008 al 26/02/2026 | **** Omissis **** | <b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b> |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | TRIBUNALE DI TERAMO                   | 26/06/2008 | 230           |             |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | TERAMO                                | 18/07/2008 | 7436          |             |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |            |               |             |
|                              |                   | 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;

- 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 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile  
Iscritto a Teramo il 04/08/2008  
Reg. gen. 13513 - Reg. part. 2778  
Quota: 1/1  
Importo: € 84.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 42.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Nicola Genua  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 15157  
N° raccolta: 3555
- **Pignoramento** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Teramo il 23/09/2025  
Reg. gen. 16025 - Reg. part. 11827  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.336,35  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, i costi da corrispondere per gli annotamenti di cancellazione, risultano complessivamente pari a circa Euro 300.00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

STRUMENTO: PRG - P.R.G.

ZONA: E3 - Agricola di completamento

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona E

E3 - Agricola di completamento

Art.25 N.T.A.

STRUMENTO: VAR - Varianti puntuali

ZONA: (2) - Definizione Zone E3

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: D.C.C. n. 35 del 06-05-1992

STRUMENTO: SI - P.T.C.P.

ZONA: B.9.1 - El. del Sistema insediativo

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Il territorio agricolo

Aree agricole

(Art.24 N.T.A. del P.T.C.P.)

STRUMENTO: NIP - D. Lgs. 42 del 22/01/2004

ZONA: NIP - Area Notevole Int. Pubblico

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Proposta di dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, formulata dalla commissione regionale per il paesaggio ai sensi dell'art. 137 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. dell'area residuale dall'attuale perimetro della riserva naturale del

Borsacchio di cui alla L.R. n. 4 del 25/01/2024 e delle aree limitrofe, site nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE)

Area soggetta ad Aut. Paesaggistica

Scarica D.G.R. 662 del 14/10/2025

STRUMENTO: AMB - P.R.P.

ZONA: 5 - Ambiti di Piano

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Ambito 5

Costa teramana

stampato il 02/03/2026 15:42

dati aggiornati al 15/06/2022

pagina 1 di 2STRUMENTO: TV - P.R.P.

ZONA: B1 - Classi di tutela e valorizzazione

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Trasformabilità mirata

STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica L1

ZONA: 1 - Amplificazione locale

TIPO: Poligonale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona 1

STRUMENTO: ACU - Class. Acustica (omogenee)

ZONA: III - Classe III

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TIPO: Poligonale  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Aree di tipo misto  
STRUMENTO: ACUi - Class. Acustica (Infrastrutture)  
ZONA: III - Classe III  
TIPO: Poligonale  
RICADE: 100,0%  
DESCRIZIONE: Aree di tipo misto

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame dei titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, prelevati dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Roseto degli Abruzzi, è emerso che il fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967, precisamente nell'anno 1963; sono stati successivamente rilasciati:

- Concessione in Sanatoria n. 532 del 25/06/1992, a conclusione della pratica di Condono Edilizio Legge 47/85 presentata in data 29.09.1986.

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) presentata in data 01/10/2019 Prot. 35074.

Seppur l'appartamento risulta geometricamente conforme agli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo edilizio, i lavori non sono mai stati ultimati, pertanto, essendo ad oggi decaduta la CILA del 2019, sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia per completamento lavori.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - LOCALITA' VILLA MAISE', piano 1  
 Appartamento in corso di ristrutturazione, al piano primo di un edificio bifamiliare.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3, Graffato CON P.LLA 38 SUB 5  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 24.840,00  
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
 ubicazione  
 dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di  
 eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda  
 e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita  
 un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro  
 quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,  
 hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Roseto degli Abruzzi<br>(TE) - LOCALITA'<br>VILLA MAISE', piano 1 | 92,00 mq                 | 270,00 €/mq     | € 24.840,00        | 100,00%          | € 24.840,00 |

Valore di stima: € 24.840,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro : VIZI OCCULTI    | 20,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 19.872,00**

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

Teramo, li 03/03/2026

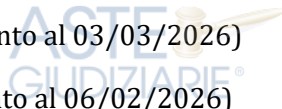
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Filippo Corrado

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo Forografico (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Pianta catastale (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 29/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Anagrafica dell' Esecutata (Aggiornamento al 06/02/2026)



✓ N° 4 Altri allegati - Ipsezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 03/03/2026)

✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Geometrico (Aggiornamento al 06/02/2026)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - LOCALITA' VILLA MAISE', piano 1 Appartamento in corso di ristrutturazione, al piano primo di un edificio bifamigliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3, Graffato CON P.LLA 38 SUB 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRG - P.R.G. ZONA: E3 - Agricola di completamento TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona E E3 - Agricola di completamento Art.25 N.T.A. STRUMENTO: VAR - Varianti puntuali ZONA: (2) - Definizione Zone E3 TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: D.C.C. n. 35 del 06-05-1992 STRUMENTO: SI - P.T.C.P. ZONA: B.9.1 - El. del Sistema insediativo TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Il territorio agricolo Aree agricole (Art.24 N.T.A. del P.T.C.P.) STRUMENTO: NIP - D. Lgs. 42 del 22/01/2004 ZONA: NIP - Area Notevole Int. Pubblico TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Proposta di dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, formulata dalla commissione regionale per il paesaggio ai sensi dell'art. 137 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. dell'area residuale dall'attuale perimetro della riserva naturale del Borsacchio di cui alla L.R. n. 4 del 25/01/2024 e delle aree limitrofe, site nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) Area soggetta ad Aut. Paesaggistica Scarica D.G.R. 662 del 14/10/2025 STRUMENTO: AMB - P.R.P. ZONA: 5 - Ambiti di Piano TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Ambito 5 Costa teramana stampato il 02/03/2026 15:42 dati aggiornati al 15/06/2022 pagina 1 di 2 STRUMENTO: TV - P.R.P. ZONA: B1 - Classi di tutela e valorizzazione TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformabilità mirata STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica L1 ZONA: 1 - Amplificazione locale TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona 1 STRUMENTO: ACU - Class. Acustica (omogenee) ZONA: III - Classe III TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree di tipo misto STRUMENTO: ACUi - Class. Acustica (Infrastrutture) ZONA: III - Classe III TIPO: Poligonale RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree di tipo misto

**Prezzo base d'asta: € 19.872,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.872,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roseto degli Abruzzi (TE) - LOCALITA' VILLA MAISE', piano 1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 9, Part. 37, Sub. 4, Zc. 2,<br>Categoria A3, Graffato CON P.LLA<br>38 SUB 5  | <b>Superficie</b> | 92,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il fabbricato di cui la u.i. oggetto di stima fa parte, è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967. L'appartamento in oggetto presenta, accessibile dalla corte esterna e vano scala condominiali, si presente in corso di ristrutturazione, quindi attualmente sprovvista di infissi interni ed esterni e dei servizi igienici, gli impianti non sono attualmente funzionanti, in quanto incompleti e le pareti interne sono prive di finiture. Tra l'altro i lavori sembrano fermi da tempo |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento in corso di ristrutturazione, al piano primo di un edificio bifamigliare.   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile  
Iscritto a Teramo il 04/08/2008  
Reg. gen. 13513 - Reg. part. 2778  
Quota: 1/1  
Importo: € 84.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 42.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Nicola Genua  
Data: 31/07/2008  
N° repertorio: 15157  
N° raccolta: 3555