
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2019 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	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
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 87/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 242.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 18/07/2019, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2019 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 Roseto degli Abruzzi (TE) - Z.I. C.da Casale, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi, Catasto Fabbricati:

- Foglio 50, particella 344, sub 1, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.470,00, P.T-1.

- Foglio 50, particella 344, sub 2, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.666,00, P.T-1.

- Foglio 50, particella 344, sub 3 (B.C.N.C)

Catasto Terreni:

- Foglio 50, particella 344, Ente Urbano, mq. 1.650.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Z.I. C.da Casale, piano T-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* ****

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

- **** **Omissis** ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina a mezzo distacchi:

- a Nord (p.lla 303) **** **Omissis** ****);
- a Est e Sud (p.lla 308-235) **** **Omissis** ****);
- a Ovest (p.lla 306) **** **Omissis** ****);
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio (p.lla 344 sub 1, 2 e 3)	610,00 mq	660,00 mq	1,00	660,00 mq	7,50 /4,30 m	T
Laboratorio-Preparazione-Rip.	210,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				910,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette sono così distinte:

U.I. - Sub1:

al Piano Terra

- Laboratorio mq.278,00 circa;
- Spogliatoi e wc mq.14,00 circa;
- Ufficio-Sala relax-Deposito mq. 40,00 circa;

al Piano Primo

- Locali lavorazione e magazzino mq.98,00 circa;

U.I. - Sub2:

al Piano Terra

- Laboratorio mq.303,00 circa;

al Piano Primo

- Servizi e wc mq.5,90 circa;
- Locali lavorazione e magazzino mq.107,00 circa;

U.I. - Sub3:

- Vano scala comune a tutti i sub mq.15,00 circa;
- Corte esterna esclusiva comune a tutti i sub mq. 990,00 circa.



L'immobile può essere divisibile in natura, come risulta catastalmente; in caso si opti questa soluzione si dovrà dividerlo di fatto con pareti divisorie idonee, adeguando gli impianti in base alle singole esigenze, e costituire le linee principali per le utenze (luce-gas-acqua), presentando richiesta al Comune di Roseto d. A..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1994 al 26/10/1995	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 5 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 07.35.92
Dal 26/10/1995 al 09/03/2001	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 149 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.49.40 Reddito dominicale € 341,33 Reddito agrario € 186,76
Dal 09/03/2001 al 23/06/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 216 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.62.07 Reddito dominicale € 221,81 Reddito agrario € 121,37
Dal 23/06/2004 al 21/07/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 307 Qualità Sem Irr Arb Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.50 Reddito dominicale 22,58 Reddito agrario € 12,36
Dal 21/07/2004 al 11/08/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 307 Qualità Sem Irr Arb Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.50 Reddito dominicale 22,58 Reddito agrario € 12,36
Dal 11/08/2004 al 03/03/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 307 Qualità Sem Irr Arb Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.50 Reddito dominicale 22,58 Reddito agrario € 12,36
Dal 03/03/2006 al 31/03/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.16.50
Dal 31/03/2006 al 18/02/2010	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 344, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 4.910,00
Dal 18/02/2010 al 20/07/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 344, Sub. 3 Categoria E
Dal 18/02/2010 al 20/07/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati

		Fg. 50, Part. 344, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 2.666,00 Piano T-1
Dal 18/02/2010 al 20/07/2018	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 344, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 2.470,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	50	344	1	2	D7				2470 €	T-1		
	50	344	2	2	D7				2666 €	T-1		
	50	344	3		E							

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	
50	344				A.E.U.P.		00.16.50 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate riguardano:

- la realizzazione di un locale deposito con pareti in cartongesso, al p. T., della u.i. p.lla 344 sub 1;
- la diversa distribuzione al p. primo, nella u.i. p.lla 344 sub 1 e 2.

L'aggiornamento dell' accatastamento va presentato prima del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo e manutentivo discreto in quanto ci si svolge attività lavorativa, necessita di manutenzione straordinaria in particolare sulla copertura per alcune infiltrazioni.

Dalla documentazione presente agli atti vi è una ordinanza da parte del Comune di Roseto, con la quale si comunicava il verbale di sopralluogo Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Teramo n.15822 del 25/06/2009, evidenziando l' incurvamento di due solai prefabbricati con relativo distacco del muro di tamponamento, chiedendo alla proprietà di intervenire con lavori di messa in sicurezza e necessari per il ripristino delle condizioni di sicurezza con il consolidamento statico definitivo della struttura stessa.

In sito vi sono delle opere provvisoriale con puntelli in legno, posti al p. terra fino alla copertura, per il contenimento di un eventuale ribaltamento delle pareti di tamponatura poste al p. primo, come da Comunicazione per messa in sicurezza del 17/09/2009 prot. n. 22750 presentata al Comune di Roseto d. A..



PARTI COMUNI

B.C.N.C. Foglio 50 p.lla 344 sub 3 (area esterna e vano scala) ai sub 1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Decreto definitivo di asservimento, a favore del Demanio dello Stato - Servitù di acquedotto irrigazione Valli Vomano e Tordinò, terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi, Foglio 50, p.lle 28, 29, 99, 5, 8, 17, 19, e 6 -
Atto della Prefettura di Teramo del 06/03/1986 prot. n. 3378 Div. 2° Rep. n. 1220 reg. a Teramo il 22/03/1986 al n. 181 Mod. IE Vol. 5. trascritto a Teramo il 12/04/1986 reg. gen. n. 3268, reg. part. n. 2483.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione riguarda un capannone artigianale, attualmente utilizzato per il taglio e confezionamento abbigliamento in genere, risulta essere composto da una superficie di maggiore consistenza al piano terra adibita a lavorazione e servizi, oltre a locali posti al piano primo adibiti a uffici e servizi il cui collegamento avviene tramite scala interna e/o eventuale montacarichi ad oggi non funzionante.

Lo stesso risulta così realizzato e rifinito:

- La struttura portante è prefabbricata realizzata in c.a.p. e c.a.v.;
- I pannelli di tamponatura, sono prefabbricate in c.a.p., rifinite sulla parete sterna con ghiaietto;
- La tramezzatura interna è in laterizio e cartongesso, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
- La pavimentazione interna è del tipo industriale, cemento e resina;
- Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato;
- Le porte industriali scorrevoli del tipo a libretto, che permettono l'accesso carrabile;
- Gli infissi esterni, finestre e porte-finestre sono in profilato in alluminio con doppio vetro;
- I servizi igienici sono rivestiti in ceramica e completi di sanitari;
- Copertura, tipo a capanna, su travi e pannelli prefabbricati;
- Area esterna, priva di pavimentazione, recintata e completa di accessi carrabile e pedonale.
- Gli impianti sono presenti e funzionanti idrico-elettrico-gas; l'impianto di riscaldamento viene generato tramite caldaia a parete, posta sul lato est all'esterno, alimentata a gas metano, i termoconvettori interni sono presenti al piano terra, mentre al primo piano non vi è il riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato, una porzione dall'esecutato **** *Omissis* **** mentre gran parte dell'edificio risulta affittato con contratto di ramo di azienda a **** *Omissis* **** locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/12/2018

- Scadenza contratto: 10/12/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00



Contratto di affitto di ramo di azienda, stipulato dal Notaio dott. Franco Campitelli, il 26/11/2018, con la ditta **** **Omissis** ****, reg. a Giulianova il 10/12/2018, e succ. integr. del 23/01/2019, reg. a Giulianova il 25/01/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1991 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Pasquale Rozzi	20/12/1991	110160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Teramo	20/12/1991	1370	1262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff Registro Pescara	09/01/1991	479	
Dal 21/07/2004 al 11/08/2004	**** Omissis ****	Espropriazione di Pubblica Utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. Dott. Lorenzo Patacchini	21/07/2004	5374	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Teramo	22/07/2004	13312	9029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2004 al 09/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Luigi De Galitiis	11/08/2004	77410	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Teramo	13/08/2004	15023	10180
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. Si precisa che alle denunce di successioni precedenti all'atto di divisione, non risultano le accettazioni di eredità trascritte, ma superate dai passaggi di proprietà successivi.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, aggiornate al 09/10/2019 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Teramo il 21/10/2004
Reg. gen. 18477 - Reg. part. 3287
Quota: 1/1
Importo: € 270.668,00
A favore di Banca CARIFE spa
**** **Omissis** ****
Rogante: Notar Maria Russo
Data: 21/09/2004
N° repertorio: 96658

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 31/01/2018
Reg. gen. 1822 - Reg. part. 1482
Quota: 1/1
A favore **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo del 08/01/2018 rep. n. 52. Con riferimento all'immobile di cui al al quadro "B" si precisa che in seguito a variazione catastale del 03/03/2016 il terreno risulta soppresso, attualmente risulta censito presso il Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi, Foglio 50, p.la 344, quale ente urbano di are

16.50 e al C.F., Foglio 50, - P.lla 344, sub 1, categoria D/7, c.da Casale, p.T-1, e P.lla 334, sub 2, categoria D/7, c.da Casale, p.T-1.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 09/05/2019

Reg. gen. 6842 - Reg. part. 4857

Quota: 1/1

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

Contro **** *Omissis* ****

Note: Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo del 10/04/2019 rep. n. 1103. Intera Proprietà su U.I. in Comune di Roseto degli Abruzzi, C.F., Foglio 50, - P.lla 344, sub 1, natura D/7, - P.lla 334, sub 2, natura D/7, - P.lla 344, sub 3, natura E (Ente Comune); e al C.T., Foglio 50, p.lla 344, natura EU (ente urbano).



Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica Patti Contrattuali**

Iscritto a Teramo il 06/07/2010

Reg. gen. 13085 - Reg. part. 2081

Quota: 1/1

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

Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

Visionato il PRE del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'immobile in oggetto, ricade in sottozona D4 per insediamenti nella zona industriale-artigianale-commerciale e infrastrutture direzionali, in località Casale - Autoporto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il Capannone artigianale è stato eseguito con:

P.d.C. n. 161 del 16/06/2004;

Variante P.d.C. n. 348 del 23/12/2004;

DIA prot. 2655 del 01/02/2006.

1 - Autorizzazione di Agibilità parziale al P.Terra n. 18/06 del 05/04/2006;

2 - " " " " al P.Primo n. 17/07 del 13/03/2007.

DIA per opere interne prot n. 645 del 18/01/2008, Prat. n. 2/2008.

Comunicazione per messa in sicurezza del 17/09/2009 prot. n. 22750.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Risultano delle opere difformi tra lo stato dei luoghi e la DIA n. 645 del 18/01/2008, Prat. n. 2/2008, relative alla mancata richiesta di frazionamento in due u.i. al Comune di Roseto d. A., la realizzazione del locale deposito al piano terra e la diversa distribuzione al piano primo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Z.I. C.da Casale, piano T-1. Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi,
- Catasto Fabbricati:
 - Foglio 50, particella 344, sub 1, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.470,00, P.T-1;
 - Foglio 50, particella 344, sub 2, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.666,00, P.T-1;
 - Foglio 50, particella 344, sub 3 (B.C.N.C) Categoria E;
- Catasto Terreni: - Foglio 50, particella 344, Ente Urbano, mq. 1.650, Qualità A.E.U.P.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 345.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Roseto degli Abruzzi (TE) - Z.I. C.da Casale, piano T-1	910,00 mq	380,00 €/mq	€ 345.800,00	100,00%	€ 345.800,00
				Valore di stima:	€ 345.800,00

Valore di stima: € 345.800,00

Deprezzamento del 30,00%

Valore finale di stima: c.t. € 242.000,00

Si applica un deprezzamento del 30% considerato, la mancanza di garanzia per vizi non identificabili al momento della stima, gli oneri necessari alle cancellazioni dei gravami a carico dell'acquirente, degli oneri di perfezionamento di eventuali pratiche tecniche e/o urbanistiche, gli interventi delle opere da effettuare sulla base del verbale dei Vigili del Fuoco, oltre alle difficoltà derivanti dal mercato immobiliare.

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.

Civitella del Tronto, li 10/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gemmi Roberto


ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza.
- ✓ Comunicazione Cumultivo Residenza - Stato di Famiglia, e Estratto di matrimonio.
- ✓ Visure catastali e ipotecarie, Planimetrie catastali sub. 1 e 2, Elaborato planimetrico ed Elenco sub, Visure alla Camera-Commercio.
- ✓ Piante stato di fatto con indicazione delle difformità, stralci Mappa – PRE - Satellitare.
- ✓ P.C. n. 161 del 16/06/2004, P.C. n. 348 del 23/12/2004 Variante, D.I.A. Prot. n. 2655 del 01/02/2006, D.I.A. del 10/01/2008 prot. n. 645; Verbale dei VVFF e Messa in sicurezza.
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità : n. 18/06 e n. 17/07.
- ✓ Contratto di affitto ramo di Azienda della **** *Omissis* ****
- ✓ Foto
- ✓ Perizia versione privacy





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Z.I. C.da Casale, piano T-1
Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi, Catasto Fabbricati: - Foglio 50, particella 344, sub 1, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.470,00, P.T-1. - Foglio 50, particella 344, sub 2, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.666,00, P.T-1. - Foglio 50, particella 344, sub 3 (B.C.N.C) Catasto Terreni: - Foglio 50, particella 344, Ente Urbano, mq. 1.650. Qualità A.E.U.P.;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visionato il PRE del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'immobile in oggetto, ricade in sottozona D4 per insediamenti nella zona industriale-artigianalecommerciale e infrastrutture direzionali, in località Casale - Autoporto.

Prezzo base d'asta: c.t. € 242.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Z.I. C.da Casale, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 344, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7; - Fg. 50, Part. 344, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 50, Part. 344, Sub. 3, Categoria E; Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 344, Qualità A.E.U.P.	Superficie	910,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato conservativo e manutentivo discreto in quanto ci si svolge attività lavorativa, necessita di manutenzione straordinaria in particolare sulla copertura per alcune infiltrazioni. Dalla documentazione presente agli atti vi è una ordinanza da parte del Comune di Roseto, con la quale si comunicava il verbale di sopralluogo Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Teramo n.15822 del 25/06/2009, evidenziando l' incurvamento di due solai prefabbricati con relativo distacco del muro di tamponamento, chiedendo alla proprietà di intervenire con lavori di messa in sicurezza e necessari per il ripristino delle condizioni di sicurezza con il consolidamento statico definitivo della struttura stessa. In sito vi sono delle opere provvisoriale con puntelli in legno, posti al p. terra fino alla copertura, per il contenimento di un eventuale ribaltamento delle pareti di tamponatura poste al p. primo, come da Comunicazione per messa in sicurezza del 17/09/2009 prot. n. 22750 presentata al Comune di Roseto d. A..		
Descrizione:	Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi, Catasto Fabbricati: - Foglio 50, particella 344, sub 1, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.470,00, P.T-1. - Foglio 50, particella 344, sub 2, Z.C. 2, Cat. D/7, rendita € 2.666,00, P.T-1. - Foglio 50, particella 344, sub 3 (B.C.N.C) Catasto Terreni: - Foglio 50, particella 344, Ente Urbano, mq. 1.650.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile e dall'esecutato		

Valore Commerciale : € 345.800,00

Prezzo base d'asta : € 242.000,00

Diritti Pignorati : Quota pari a 1/1 del diritto della piena proprietà

Stato di Occupazione : L'immobile è occupato in parte dall'esecutato (una stanza) e in gran parte dalla Ditta ** Omissis **** con contratto di affitto ramo di azienda, opponibile.**

Continuità delle trascrizioni: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si precisa che alle denunce di successioni precedenti all'atto di divisione, non risultano le accettazioni di eredità trascritte, ma superate dai passaggi di proprietà successivi.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Teramo il 21/10/2004
Reg. gen. 18477 - Reg. part. 3287
Quota: 1/1
Importo: € 270.668,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Rogante: Notar Maria Russo
Data: 21/09/2004
N° repertorio: 96658

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 31/01/2018
Reg. gen. 1822 - Reg. part. 1482
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo del 08/01/2018 rep. n. 52. Con riferimento all'immobile di cui al al quadro "B" si precisa che in seguito a variazione catastale del 03/03/2016 il terreno risulta soppresso, attualmente risulta censito presso il Catasto Terreni del Comune di Roseto degli Abruzzi, Foglio 50, p.lla 344, quale ente urbano di are 16.50 e al C.F., Foglio 50, - P.lla 344, sub 1, categoria D/7, c.da Casale, p.T-1, e P.lla 334, sub 2, categoria D/7, c.da Casale, p.T-1.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 09/05/2019
Reg. gen. 6842 - Reg. part. 4857
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Note: Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo del 10/04/2019 rep. n. 1103. Intera Proprietà su U.I. in Comune di Roseto degli Abruzzi, C.F., Foglio 50, - P.lla 344, sub 1, natura D/7, - P.lla 334, sub 2, natura D/7, - P.lla 344, sub 3, natura E (Ente Comune); e al C.T., Foglio 50, p.lla 344, natura EU (ente urbano).

Annotazioni a iscrizioni



- **Modifica Patti Contrattuali**
Iscritto a Teramo il 06/07/2010
Reg. gen. 13085 - Reg. part. 2081
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****