

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambrosini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 202.305,50	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

In data 15/08/2025, il sottoscritto Geom. Ambrosini Mauro, con studio in Via Libero Pierantozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email studioambrosini3@gmail.com;maurambr@yahoo.it, PEC mauro.ambrosini@geopec.it, Tel. 0861 286 589, Fax 0861 286 589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2025 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 Silvi (TE) - Via Cristoforo Colombo n.35, interno 28, piano 4° (Coord. Geografiche: 42°32'59,03" N; 14°07'20,35 E)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione di 5 vani più accessori e posto auto esterno n. 27 in uso esclusivo.

La vendita del bene 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Cristoforo Colombo n.35, interno 28, piano 4°

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

Spazi condominiali lato nord-ovest, lato nord-est e sud-ovest, vano scala ed ascensore condominiali, **** Omissis **** e **** Omissis **** per il lato sud-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,42 mq	83,96 mq	1	83,96 mq	2,50 m	4°
Terrazza	152,52 mq	157,53 mq	0,15	23,63 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				107,59 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è sito all'interno del tessuto urbano del centro urbano di Silvi Marina, lungo la via principale, con affaccio panoramico sul mare e sulla collina, in zona commercialmente attiva e ben dotata di servizi e ben collegato alla viabilità principale (SS 16).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1986 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. 5,50 vani Rendita € 411,87 Piano 4°
Dal 26/07/1991 al 31/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. mq. 76 Rendita € 0,22 Piano 4°
Dal 31/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. mq. 76

		Rendita € 0,22 Piano 4°
Dal 01/01/1992 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^ Categoria C2 Cl.1^, Cons. mq. 76 Rendita € 188,40 Piano 4°
Dal 14/06/1996 al 09/08/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. vani 5,50 Rendita € 411,87 Piano 4°
Dal 09/11/2015 al 20/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. 5,50 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 411,87 Piano 4°

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
	13	1093	39	1^	A2	1^	5,50 vani	103 mq	411,87 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per:

- il divisorio che delimita il corridoio;
- l'Ampiezza della porta finestra del pranzo soggiorno;
- l'ampiezza della porta finestra della camera da letto sul lato est.

L'aggiornamento catastale riguarda quindi una variazione planimetrica per piccole modifiche interne e non tiene conto delle realizzazioni non autorizzate e da demolire (tettoie, barbecue, pattumiera sul terrazzo).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

E' stata fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Silvi per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed estrarre copia della documentazione presso il S.U.E.

Sono state fatte visure catastali aggiornate e visure ipotecarie di controllo dello storico ipotecario prodotto dal creditore nonché aggiornamento dello stesso.

PATTI

L'immobile staggito risulta ad oggi ben funzionante.

STATO CONSERVATIVO

Discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano gli spazi condominiali quali il porticato esterno, l'androne di accesso al vano scala ed il vano scala, il vano ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo storico ipotecario non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito si presenta agibile all'uso, in discrete condizioni di manutenzione e buona staticità, di buona luminosità ed aerazione. L'esposizione a tre lati del perimetro esterno è rispettivamente sud-ovest, nord-ovest e nord-est con ottima panoramicità per visuale diretta sul mare e sulla zona collinare interna. Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano quarto (ultimo) di stabile urbano condominiale ubicato fronte mare in adiacenza dell'arenile demaniale, composto di ampio soggiorno con piccolo ripostiglio, cucina, bagno, corridoio, altro bagno, due camere da letto ed altro ripostiglio con ampio terrazzo a livello in parte coperto da ampia tettoia in legno ed altra piccola tettoia anch'essa in legno.

E' annesso posto auto scoperto in uso esclusivo perpetuo, ubicato sull'area cortiliva dello stabile condominiale, lato sud, identificato con il n.27.

L'accesso avviene dalla via pubblica tramite vano scala condominiale con ascensore.

L'impianto termico è a caldaia a gas metano e distribuzione a radiatori in acciaio, non verificati alla loro funzionalità.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, funzionante. Sono presenti l'impianto TV e di citofono.

I pavimenti sono in monocottura e klinker, i rivestimenti in piastrelle ceramiche (bagno ed angolo cottura).

I sanitari dei bagni sono in vitreo china del tipo standard.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è in legno tamburato; gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno di pino nazionale con cristalli semplici, complete di persiane. Il terrazzo è perimetrato da veletta in c.a. con elementi tubolari metallici.

Lo stabile condominiale è realizzato da telaio in cemento armato e solai in latero cemento, compreso quello di copertura per complessivi 5 livelli (terra, primo, secondo, terzo e quarto) poggiante su platea di fondazione o reticolo di travi rovesce, completo di tamponature e tramezzature in laterizio, con circostante area e con accessi a vano scala condominiale ed alle aree a raso impiegate a parcheggi di uso esclusivo ai vari appartamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2012
- Scadenza contratto: 10/06/2031
- Scadenza disdetta: 10/06/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

La locazione dell'immobile staggito è di gran lunga inferiore di un terzo del giusto prezzo. E' rimessa al G.E. la decisione in ordine all'eventuale conseguente dichiarazione di NON OPPONIBILITA'.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 166,67

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 850,00

Immobile occupato da conduttore **** Omissis **** con contratto antecedente alla data del pignoramento ma con canone di gran lunga inferiore di un terzo del giusto prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1991 al 20/08/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Egidio Marra	31/10/1991	29773	8128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/11/1991	12365	8551
		Registrazione			
Dal 20/08/1996 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	14/11/1991	766	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Egidio Marra	09/08/1996	41030	11348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/06/1996	9758	6949
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/12/2012

Reg. gen. 16925 - Reg. part. 2215

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 6545

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 19/03/2013

Reg. gen. 3833 - Reg. part. 417

Quota: 1/1

Importo: € 5.330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.757.022,06

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 11/02/2013

N° repertorio: 233

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/06/2025

Reg. gen. 10205 - Reg. part. 7674

Quota: 1/1

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, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'ipoteca giudiziale iscriz. 2215/2012, € 5.000,00 € 59,00 + € 35,00;
- per l'ipoteca giudiziale iscriz. 417/2013, € 26.650,00 € 59,00 + € 35,00;
- per il verbale di pignoramento immobili cui trasc. 764/2025 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00.

In totale gli oneri di cancellazione sono pari ad € 32.132,00,00 oltre ad € 500,00 di compenso del professionista incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA- (n.11 destinazioni)

FOGLIO: 13- PARTICELLA: 1093

STRUMENTO: PR2- Piano Regolatore Generale Vigente

ZONA: B1- Art.46 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona residenziale ambito urbano

Art.46 N.T.A.

(fare comunque riferimento all'intera N.T.A.)

STRUMENTO: DG- Vincolo doganale

ZONA: DG- Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Vincolo di prossimità alla linea Doganale

Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990

(Fatte salve ulteriori indicazioni del competente Ufficio Doganale)

STRUMENTO: DM-Demanio Marittimo

ZONA: RDM- Fasce di Rispetto Demanio Marittimo

TIPO: Poligono

RICADE: 80,9%

DESCRIZIONE: Art.55 Codice della Navigazione

Capitaneria di Porto

Art.94 N.T.A.

STRUMENTO: VP- Vincolo Paesaggistico

ZONA: 130175- CODVR 130175

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona costiera e collinare nel comune di Silvi notevole per la sua conformazione con un complesso di punti

di vista pubblici e di quadri naturali (fonte SITAP)

Art.136 e Art.157 D.Lgs. 42 del 22.01.2004

Art.89 N.T.A. e Art.90 N.T.A.

STRUMENTO: PSDA- P.S.D.A.- Classi di pericolosità idraulica

ZONA: M- Classe M

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Pericolosità media

Art.89 N.T.A. e Art.97 N.T.A.

STRUMENTO: AMB-P.R.P.

ZONA: 5- Ambito 5

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Vincoli derivanti dal P.R.P.

Ambito Costa Teramana Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A.

STRUMENTO: TV- P.R.P.

ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Vincoli derivanti dal P.R.P.- Trasformazione a regime ordinario D

Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A.

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

ZONA: B.2- Art.18 P.T.C.P.

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Insediamenti recenti consolidati

Visita sito P.T.C.P.

STRUMENTO: ZSL- Microzonazione Sismica

ZONA: L- Liquefazione

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona suscettibile a liquefazione

Art.89 N.T.A. e Art.97 Bis N.T.A.

STRUMENTO: PGIP- Piano Generale Impianti Pubblicitari

ZONA: ZR- Zona Rosa

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Centro Storico e Porzione del centro abitato esistente tra la ferrovia e il mare

STRUMENTO: DCA- Delimitazione Centri Abitati

ZONA: DCA- Centri Abitati

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Delimitazione centri edificati

N.C. della Strada D.Lgs. 285/9

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile staggito é ricompreso nella maggiore consistenza di stabile urbano condominiale edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.1516 del 14 aprile 1984;
- Nulla Osta alla realizzazione di stabile urbane condominiale n.456/BN-TE-40 del 14 aprile 1984, 1° Dipartimento Urbanistica e Beni Ambientali della Giunta Regionale d'Abruzzo;
- Concessione Edilizia n.1826 del 1 luglio 1986;
- Nulla Osta alla realizzazione di stabile urbane condominiale n.3963/BN-TE-40 del 20 giugno 1986, 1° Dipartimento Urbanistica e Beni Ambientali della Giunta Regionale d'Abruzzo;
- Atto di Concessione in Sanatoria n. 5935/2031 del 21/10/1999 per trasformazione di parte del sottotetto da locali accessori alla residenza in alloggio;
- NON AUTORIZZATO ALL'ABITABILITA';
- collaudato nella struttura con Certificato di Collaudo del 5-4-1986, depositato con prot.n.3584 del 22-04/1988 presso il Servizio Genio Civile della Regione Abruzzo.

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.

Lo stato dei luoghi NON E'CONFORME ai titoli autorizzativi sopra esposti per:

- realizzazione di ampia tettoia in struttura di legno sul lato nord del terrazzo, abusiva;
- realizzazione di tettoia in struttura di legno sul lato ovest del terrazzo, abusiva;
- realizzazione di canne fumarie sul paramento esterno delle murature perimetrali sud-ovest, nord-ovest e nord-est;
- realizzazione di manufatti accessori sul terrazzo - barbecue e pattumiera, abusivi;
- realizzazione del prolungamento della parete est in direzione nord con muratura in laterizio;
- diverse ampiezze delle porte finestre sui lati sud-ovest, nord-ovest e nord-est;
- disassamenti delle finestre sul lato nord-ovest;
- ampliamenti e disassamenti delle bucatore interne nonché del portoncino d'ingresso;
- realizzazione di divisorio nel corridoio di accesso alla zona notte.

Gli oneri per la sanatoria delle suddette irregolarità edilizie comportano la presentazione di accertamento di conformità presso il Comune di Silvi previo rilascio di Nulla Osta Beni Ambientali a sanatoria (qualora possibili per le canne fumarie) comprendente, tra l'altro, i seguenti interventi :

- rimozione dell'ampia tettoia sul lato nord del terrazzo;
- rimozione della tettoia sul lato est del terrazzo;
- rimozione del barbecue e della pattumiera;
- rimozione della parete in laterizio realizzata in prolungamento del lato est.

Il costo stimato è di € 10.000,00 per le lavorazioni oltre a € 1.500,00 di sanzioni e diritti comunali, € 3.000,00 di oneri tecnici ed a € 1.000,00 di variazione catastale.

Il certificato energetico dell'immobile staggito è redatto ad impulso di questa procedura nei prossimi giorni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 854,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.825,92

Le rate scadute alla data del 13/10/2025 ammontano ad € 1.142,13.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Cristoforo Colombo n.35, interno 28, piano 4°
Appartamento di civile abitazione di 5 vani più accessori e posto auto esterno n. 27 in uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 218.947,50

Il metodo utilizzato è la stima comparativa immobiliare che è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile sulla base del confronto con altri immobili simili che sono stati recentemente venduti o che sono attualmente in vendita sul mercato. Questa tecnica si basa sull'assunto che il valore di mercato di un immobile possa essere stimato confrontando proprietà simili per caratteristiche, ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e altre variabili rilevanti.

La stima comparativa immobiliare è particolarmente utilizzata nelle valutazioni di mercato di tipo residenziale e commerciale ed è una delle metodologie più comuni e pratiche nel settore immobiliare.

Fasi principali della stima comparativa immobiliare:

1. Selezione degli immobili comparabili: Si identificano proprietà simili per tipologia (ad esempio,

appartamenti, ville, uffici) e caratteristiche (come dimensioni, numero di camere, anno di costruzione, stato di manutenzione, ecc.) nella stessa area geografica o in zone con caratteristiche simili.

2. Raccolta dei dati: Si raccolgono informazioni su queste proprietà comparabili, come i prezzi di vendita recenti, i prezzi di richiesta (se in vendita) e altre condizioni rilevanti, come la durata della vendita.

3. Analisi e confronto: Si confrontano i dati raccolti per determinare il valore relativo dell'immobile oggetto di stima. In questa fase vengono considerati aggiustamenti per differenze nelle caratteristiche, come la metratura, l'età dell'edificio, i servizi offerti e la posizione.

4. Determinazione del valore di mercato: Si arriva a una stima del valore dell'immobile in base ai risultati del confronto, tenendo conto delle variazioni di prezzo derivanti dalle differenze tra l'immobile oggetto di stima e quelli comparabili.

I vantaggi della stima comparativa immobiliare sono i seguenti:

- **Praticità:** È una metodologia abbastanza diretta, che sfrutta i dati di mercato reali.
- **Affidabilità:** Quando si basano su vendite recenti e comparabili, i risultati possono essere precisi e facilmente comprensibili per i soggetti coinvolti (comprare, vendere, rifinanziare).
- **Trasparenza:** Il processo di confronto è relativamente trasparente, basandosi su proprietà concrete e non su ipotesi.

I limiti della stima comparativa immobiliare consistono:

- **Dipendenza dal mercato:** Se il mercato immobiliare è instabile o in rapido cambiamento, le proprietà comparabili potrebbero non riflettere accuratamente il valore dell'immobile.
- **Difficoltà nel trovare comparabili perfetti:** Ogni immobile è unico, e trovare proprietà che corrispondano esattamente in tutte le caratteristiche può essere difficile.

In sintesi, la stima comparativa immobiliare è una tecnica preziosa per ottenere una valutazione realistica e supportata dai dati di mercato, ma richiede una selezione accurata degli immobili comparabili e un'analisi attenta delle differenze tra le proprietà.

Le difficoltà nell'assunzione dei dati di mercato immobiliare sono un problema comune per chi deve fare una valutazione, sia essa comparativa o altro tipo di analisi. Tali difficoltà possono derivare da diversi fattori, come la scarsità di dati, la difficoltà di trovare comparabili precisi, la variabilità dei prezzi e la distorsione dei dati stessi.

Ecco alcune delle principali difficoltà che si possono incontrare nell'assumere dati di mercato immobiliare e alcune soluzioni pratiche per affrontarle:

1. Scarsità di dati comparabili

Problema: In alcune zone, specialmente in mercati locali meno dinamici, può essere difficile trovare immobili comparabili

con le stesse caratteristiche (tipologia, dimensioni, stato, etc.) o venduti in tempi recenti. Inoltre, il numero di

transazioni

può essere limitato, rendendo arduo fare confronti affidabili.

Soluzione:

Ampliamento del raggio di ricerca: Se non si trovano comparabili nella stessa zona, si può cercare in aree vicine o in

quartieri simili, facendo attenzione a considerare le differenze di ubicazione.

Uso di dati storici: Quando i dati recenti sono scarsi, può essere utile guardare alle vendite passate, magari facendo un

media dei prezzi di vendita su un periodo più lungo per ottenere una stima più affidabile.

Ricorrere a fonti alternative: Utilizzare diverse fonti di dati, come agenzie immobiliari, portali online, rapporti di settore o database pubblici, per avere una panoramica più ampia.

2. Variazioni nei dati a causa di transazioni atipiche

Problema: Alcune vendite o locazioni possono essere atipiche, come quelle effettuate a prezzi significativamente più alti o più bassi rispetto al mercato (es. vendite urgenti o vendite fra privati). Questi dati possono distorcere l'analisi, portando a valutazioni inaccurate.

Soluzione:

Escludere transazioni anomale: Identificare e rimuovere dati che sono evidentemente distorsivi, come vendite a prezzo

scontato o vendite "forzate" (es. pignoramenti) che non riflettono il vero valore di mercato.

Uso di medie ponderate: Quando si fanno confronti, è utile fare una media ponderata dei prezzi, dando maggiore peso alle

transazioni più recenti e/o in linea con le condizioni del mercato attuale.

Consultare esperti locali: A volte, avere una comprensione del contesto locale da parte di un agente immobiliare esperto o

di un perito può aiutare a identificare transazioni che non rappresentano correttamente il mercato.

3. Mancanza di informazioni aggiornate

Problema: Il mercato immobiliare può cambiare rapidamente, e i dati disponibili potrebbero non essere aggiornati

abbastanza per riflettere correttamente le attuali condizioni di mercato. Ciò è particolarmente vero in periodi di

fluttuazioni economiche, come crisi finanziarie o cambiamenti significativi nei tassi di interesse.

Soluzione:

Monitorare i trend di mercato: Utilizzare report periodici di analisi del mercato immobiliare, come quelli forniti da

agenzie immobiliari o società di consulenza specializzate, che aggiornano regolarmente le informazioni.

Contattare professionisti locali: Avere il supporto di un agente o un valutatore esperto che conosce il mercato specifico

e ha accesso a informazioni fresche e dettagliate può fare una grande differenza.

Analizzare i tassi di interesse e le politiche macroeconomiche: Le politiche economiche o i cambiamenti nei tassi di

interesse possono influire significativamente sui prezzi degli immobili, quindi è importante tenerne conto.

4. Differenze nei parametri di valutazione

Problema: Ogni immobile è unico, e trovare comparabili che abbiano esattamente le stesse caratteristiche può essere

difficile. La necessità di fare aggiustamenti per differenze nei parametri (dimensioni, stato di conservazione, vista,

ecc.) può complicare la valutazione.

Soluzione:

Aggiustamenti accurati: Quando non si trovano comparabili esatti, è necessario fare aggiustamenti basati su differenze tra

le proprietà (ad esempio, aggiungere o sottrarre valore in base alla superficie o alla qualità della posizione). Questo

richiede una buona conoscenza del mercato e delle sue dinamiche.

Utilizzare modelli statistici: In alcuni casi, si possono utilizzare tecniche statistiche (come la regressione lineare)

per stimare l'impatto delle differenze nelle caratteristiche degli immobili sulla valutazione. Questi modelli possono

aiutare a fare aggiustamenti oggettivi e calcolabili.

5. Complessità nella valutazione di immobili speciali o unici

Problema: Gli immobili particolari, come ville di lusso, immobili storici, o edifici con caratteristiche uniche (ad

esempio, palazzi d'epoca, ex fabbriche riconvertite, ecc.), non hanno molti comparabili sul mercato, e la loro valutazione

diventa più complicata.

Soluzione:

Ricorrere a valutatori specializzati: Per immobili unici o di lusso, è consigliabile rivolgersi a periti o esperti che

abbiano esperienza specifica nel tipo di immobile che si sta valutando. Questi professionisti hanno una comprensione più

profonda delle caratteristiche e del valore che questi immobili possono avere sul mercato.

Valutazione del potenziale di sviluppo: Se si tratta di immobili con un grande potenziale di sviluppo o ristrutturazione,

è utile considerare anche il valore futuro che potrebbero avere, oltre al valore attuale.

6. Influenza dei fattori esterni

Problema: Elementi esterni come il cambiamento delle normative urbanistiche, l'introduzione di nuovi servizi (es. una

nuova linea metropolitana), o il degrado di un'area possono alterare i valori di mercato in modo imprevedibile.

Soluzione:

Valutazione dei fattori esterni: Monitorare attentamente le politiche urbane e lo sviluppo infrastrutturale della zona,

poiché questi eventi possono avere un impatto significativo sul valore degli immobili.

Consultare fonti locali: Avere un contatto con le amministrazioni locali o con chi è informato sullo sviluppo della zona

può aiutare a prevedere cambiamenti importanti.

Il mercato immobiliare nel centro di Silvi Marina ha comparabili per la valutazione dell'immobile staggito, per abitazioni di tipo A2, nel periodo dagli anni 2019 al 2024, con una pluralità di trasferimenti nella sola Via Cristoforo Colombo, su edifici coevi ubicati nelle vicinanze con caratteristiche costruttive e finiture simili, come esposti nella seguente tabella.

COMPARABILI SILVI MARINA						
ANNO	Via e numero civico	Destinazione catastale	Superficie stimata mq.	Nota di trascrizione, Registro particolare	Prezzo di compravendita	Prezzo di compravendita al mq.
2019	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	85,07	6205/2019	€ 200.000,00	2 351,01 €
2019	Via C. Colombo	A2	124,14	2033/2019	€ 123.000,00	990,82 €
2020	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	82,87	7194/2020	€ 285.000,00	3 439,12 €
2020	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C2	74,34	7576/2020	€ 141.000,00	1 896,69 €
2020	Via C. Colombo	A2	124,14	7742/2020	€ 114.000,00	918,32 €
2020	Via C. Colombo	A2	124,14	7395/2020	€ 118.000,00	950,54 €
2020	Via C. Colombo	A2	93,11	9989/2020	€ 142.000,00	1 525,08 €
2021	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	100,15	4150/2021	€ 215.000,00	2 146,78 €
2021	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	63,05	7664/2021	€ 140.000,00	2 220,46 €
2021	Via C. Colombo 57	A2	54,00	3427/2021	€ 50.000,00	925,93 €
2021	Via C. Colombo	A2	55,00	8457/2021	€ 49 782,00	905,13 €
2021	Via C. Colombo	A2	56,00	8540/2021	€ 65 000,00	1 160,71 €
2021	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	122,80	14862/2021	€ 120 000,00	977,20 €
2021	Via C. Colombo	A2	52,00	11224/2021	€ 93 000,00	1 788,46 €
2022	Via C. Colombo	A2	88,00	3111/2022	€ 120 000,00	1 363,64 €
2023	Via C. Colombo 41	A2	50,00	non dispon.	€ 153 000,00	3 060,00 €
2023	Via C. Colombo 66	A2	50,00	non dispon.	€ 110 000,00	1 833,33 €
2024	Via C. Colombo 66	A2	72,00	non dispon.	€ 123 000,00	1 708,33 €
2024	Via C. Colombo 15	A2 + acc.rio C6	103,55	non dispon.	€ 180 000,00	1 738,29 €

Gli immobili di maggior pregio ubicati sul lato fronte mare di Via Cristoforo Colombo e quindi nella stessa ubicazione dell'immobile staggito si estrapolano nella seguente tabella

COMPARABILI SILVI MARINA						
ANNO	Via e numero civico	Destinazione catastale	Superficie stimata mq.	Nota di trascrizione, Registro particolare	Prezzo di compravendita	Prezzo di compravendita al mq.
2019	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	85,07	6205/2019	€ 200.000,00	2 351,01 €
2020	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	82,87	7194/2020	€ 285.000,00	3 439,12 €
2020	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C2	74,34	7576/2020	€ 141.000,00	1 896,69 €
2020	Via C. Colombo	A2	93,11	9989/2020	€ 142.000,00	1 525,08 €
2021	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	100,15	4150/2021	€ 215.000,00	2 146,78 €
2021	Via C. Colombo	A2 + acc.rio C6	63,05	7664/2021	€ 140.000,00	2 220,46 €
2021	Via C. Colombo	A2	52,00	11224/2021	€ 93 000,00	1 788,46 €
2022	Via C. Colombo	A2	88,00	3111/2022	€ 120 000,00	1 363,64 €
2023	Via C. Colombo 41	A2	50,00	non dispon.	€ 153 000,00	3 060,00 €
2023	Via C. Colombo 66	A2	50,00	non dispon.	€ 110 000,00	1 833,33 €
2024	Via C. Colombo 66	A2	72,00	non dispon.	€ 123 000,00	1 708,33 €
2024	Via C. Colombo 15	A2 + acc.rio C6	103,55	non dispon.	€ 180 000,00	1 738,29 €

I SUDETTI CAMPIONI SONO RIFERITI A TRASFERIMENTI IN PIENA PROPRIETA'.

Pertanto si è adottato un approccio flessibile e basato su fonti di dati diverse, con aggiustamenti accurati per le differenze tra gli immobili e, per quanto necessario per analizzare la situazione nel suo complesso. Il risultato di stima da attribuire all'immobile staggito con le caratteristiche precisamente descritte nei precedenti paragrafi è determinato nel valore di € 180,00/mq. riferiti alla piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via Cristoforo Colombo n.35, interno 28, piano 4°	118,35 mq	1.850,00 €/mq	€ 218.947,50	100,00%	€ 218.947,50
Valore di stima:					€ 218.947,50

Valore di stima: € 218.947,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.142,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.500,00	€

Valore finale di stima: € 202.305,50

Il metodo utilizzato è la stima comparativa immobiliare che è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile sulla base del confronto con altri immobili simili che sono stati recentemente venduti o che sono attualmente in vendita sul mercato. Questa tecnica si basa sull'assunto che il valore di mercato di un immobile possa essere stimato confrontando proprietà simili per caratteristiche, ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e altre variabili rilevanti.

La stima comparativa immobiliare è particolarmente utilizzata nelle valutazioni di mercato di tipo residenziale e commerciale ed è una delle metodologie più comuni e pratiche nel settore immobiliare.

Fasi principali della stima comparativa immobiliare:

1. Selezione degli immobili comparabili: Si identificano proprietà simili per tipologia (ad esempio, appartamenti, ville, uffici) e caratteristiche (come dimensioni, numero di camere, anno di costruzione, stato di manutenzione, ecc.) nella stessa area geografica o in zone con caratteristiche simili.
2. Raccolta dei dati: Si raccolgono informazioni su queste proprietà comparabili, come i prezzi di vendita recenti, i prezzi di richiesta (se in vendita) e altre condizioni rilevanti, come la durata della vendita.
3. Analisi e confronto: Si confrontano i dati raccolti per determinare il valore relativo dell'immobile oggetto di

stima. In questa fase vengono considerati aggiustamenti per differenze nelle caratteristiche, come la metratura, l'età dell'edificio, i servizi offerti e la posizione.

4. Determinazione del valore di mercato: Si arriva a una stima del valore dell'immobile in base ai risultati del confronto, tenendo conto delle variazioni di prezzo derivanti dalle differenze tra l'immobile oggetto di stima e quelli comparabili.

I vantaggi della stima comparativa immobiliare sono i seguenti:

- **Praticità:** È una metodologia abbastanza diretta, che sfrutta i dati di mercato reali.
- **Affidabilità:** Quando si basano su vendite recenti e comparabili, i risultati possono essere precisi e facilmente comprensibili per i soggetti coinvolti (comprare, vendere, rifinanziare).
- **Trasparenza:** Il processo di confronto è relativamente trasparente, basandosi su proprietà concrete e non su ipotesi.

I limiti della stima comparativa immobiliare consistono:

- **Dipendenza dal mercato:** Se il mercato immobiliare è instabile o in rapido cambiamento, le proprietà comparabili potrebbero non riflettere accuratamente il valore dell'immobile.
- **Difficoltà nel trovare comparabili perfetti:** Ogni immobile è unico, e trovare proprietà che corrispondano esattamente in tutte le caratteristiche può essere difficile.

In sintesi, la stima comparativa immobiliare è una tecnica preziosa per ottenere una valutazione realistica e supportata dai dati di mercato, ma richiede una selezione accurata degli immobili comparabili e un'analisi attenta delle differenze tra le proprietà.

Le difficoltà nell'assunzione dei dati di mercato immobiliare sono un problema comune per chi deve fare una valutazione, sia essa comparativa o altro tipo di analisi. Tali difficoltà possono derivare da diversi fattori, come la scarsità di dati, la difficoltà di trovare comparabili precisi, la variabilità dei prezzi e la distorsione dei dati stessi.

Ecco alcune delle principali difficoltà che si possono incontrare nell'assumere dati di mercato immobiliare e alcune soluzioni pratiche per affrontarle:

1. Scarsità di dati comparabili

Problema: In alcune zone, specialmente in mercati locali meno dinamici, può essere difficile trovare immobili comparabili con le stesse caratteristiche (tipologia, dimensioni, stato, etc.) o venduti in tempi recenti. Inoltre, il numero di transazioni può essere limitato, rendendo arduo fare confronti affidabili.

Soluzione:

Ampliamento del raggio di ricerca: Se non si trovano comparabili nella stessa zona, si può cercare in aree vicine o in quartieri simili, facendo attenzione a considerare le differenze di ubicazione.

Uso di dati storici: Quando i dati recenti sono scarsi, può essere utile guardare alle vendite passate, magari facendo una media dei prezzi di vendita su un periodo più lungo per ottenere una stima più affidabile.

Ricorrere a fonti alternative: Utilizzare diverse fonti di dati, come agenzie immobiliari, portali online, rapporti di settore o database pubblici, per avere una panoramica più ampia.

2. Variazioni nei dati a causa di transazioni atipiche

Problema: Alcune vendite o locazioni possono essere atipiche, come quelle effettuate a prezzi significativamente più alti o più bassi rispetto al mercato (es. vendite urgenti o vendite fra privati). Questi dati possono distorcere l'analisi, portando a valutazioni inaccurate.

Soluzione:

Escludere transazioni anomale: Identificare e rimuovere dati che sono evidentemente distorsivi, come vendite a prezzo scontato o vendite "forzate" (es. pignoramenti) che non riflettono il vero valore di mercato.

Uso di medie ponderate: Quando si fanno confronti, è utile fare una media ponderata dei prezzi, dando

maggiore peso alle transazioni più recenti e/o in linea con le condizioni del mercato attuale.

Consultare esperti locali: A volte, avere una comprensione del contesto locale da parte di un agente immobiliare esperto o di un perito può aiutare a identificare transazioni che non rappresentano correttamente il mercato.

3. Mancanza di informazioni aggiornate

Problema: Il mercato immobiliare può cambiare rapidamente, e i dati disponibili potrebbero non essere aggiornati abbastanza per riflettere correttamente le attuali condizioni di mercato. Ciò è particolarmente vero in periodi di fluttuazioni economiche, come crisi finanziarie o cambiamenti significativi nei tassi di interesse.

Soluzione:

Monitorare i trend di mercato: Utilizzare report periodici di analisi del mercato immobiliare, come quelli forniti da agenzie immobiliari o società di consulenza specializzate, che aggiornano regolarmente le informazioni.

Contattare professionisti locali: Avere il supporto di un agente o un valutatore esperto che conosce il mercato specifico e ha accesso a informazioni fresche e dettagliate può fare una grande differenza.

Analizzare i tassi di interesse e le politiche macroeconomiche: Le politiche economiche o i cambiamenti nei tassi di interesse possono influire significativamente sui prezzi degli immobili, quindi è importante tenerne conto.

4. Differenze nei parametri di valutazione

Problema: Ogni immobile è unico, e trovare comparabili che abbiano esattamente le stesse caratteristiche può essere difficile. La necessità di fare aggiustamenti per differenze nei parametri (dimensioni, stato di conservazione, vista, ecc.) può complicare la valutazione.

Soluzione:

Aggiustamenti accurati: Quando non si trovano comparabili esatti, è necessario fare aggiustamenti basati su differenze tra le proprietà (ad esempio, aggiungere o sottrarre valore in base alla superficie o alla qualità della posizione). Questo richiede una buona conoscenza del mercato e delle sue dinamiche.

Utilizzare modelli statistici: In alcuni casi, si possono utilizzare tecniche statistiche (come la regressione lineare)

per stimare l'impatto delle differenze nelle caratteristiche degli immobili sulla valutazione. Questi modelli possono aiutare a fare aggiustamenti oggettivi e calcolabili.

5. Complessità nella valutazione di immobili speciali o unici

Problema: Gli immobili particolari, come ville di lusso, immobili storici, o edifici con caratteristiche uniche (ad esempio, palazzi d'epoca, ex fabbriche riconvertite, ecc.), non hanno molti comparabili sul mercato, e la loro valutazione diventa più complicata.

Soluzione:

Ricorrere a valutatori specializzati: Per immobili unici o di lusso, è consigliabile rivolgersi a periti o esperti che abbiano esperienza specifica nel tipo di immobile che si sta valutando. Questi professionisti hanno una comprensione più profonda delle caratteristiche e del valore che questi immobili possono avere sul mercato.

Valutazione del potenziale di sviluppo: Se si tratta di immobili con un grande potenziale di sviluppo o ristrutturazione, è utile considerare anche il valore futuro che potrebbero avere, oltre al valore attuale.

6. Influenza dei fattori esterni

Problema: Elementi esterni come il cambiamento delle normative urbanistiche, l'introduzione di nuovi servizi (es. una nuova linea metropolitana), o il degrado di un'area possono alterare i valori di mercato in modo imprevedibile.

Soluzione:

Valutazione dei fattori esterni: Monitorare attentamente le politiche urbane e lo sviluppo infrastrutturale della zona, poiché questi eventi possono avere un impatto significativo sul valore degli immobili.

Consultare fonti locali: Avere un contatto con le amministrazioni locali o con chi è informato sullo sviluppo della zona può aiutare a prevedere cambiamenti importanti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La locazione dell'immobile staggito è di gran lunga inferiore di un terzo del giusto prezzo. E' rimessa al G.E. la decisione in ordine all'eventuale conseguente dichiarazione di NON OPPONIBILITÀ. Qualora il G.E. ritenesse il contratto di locazione opponibile a terzi il MANCATO GUADAGNO per l'acquirente sarebbe di € 45.099,78 con il conseguente ulteriore deprezzamento del lotto ad € 157.205,72.

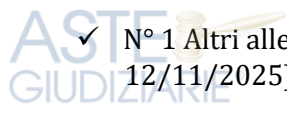
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambrosini Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Egidio Marra del 9 agosto 1996, rep. 41030/11348 (Aggiornamento al 22/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultimo atto autorizzativo, Atto di Concessione in Sanatoria n. 5935/2031 (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'unità immobiliare costituente l'immobile staggito (Aggiornamento al 21/08/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - ortofoto dello stabile urbano condominiale che ricomprende l'immobile staggito (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/09/2025)



✓ N° 1 Altri allegati - Pianta dello stato di fatto con campiture delle difformità (Aggiornamento al 12/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Cristoforo Colombo n.35, interno 28, piano 4°
Appartamento di civile abitazione di 5 vani più accessori e posto auto esterno n. 27 in uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA- (n.11 destinazioni) FOGLIO: 13-
PARTICELLA: 1093 STRUMENTO: PR2- Piano Regolatore Generale Vigente ZONA: B1- Art.46 N.T.A.
TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona residenziale ambito urbano Art.46 N.T.A. (fare comunque riferimento all'intera N.T.A.) STRUMENTO: DG- Vincolo doganale ZONA: DG- Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Vincolo di prossimità alla linea Doganale Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990 (Fatte salve ulteriori indicazioni del competente Ufficio Doganale) STRUMENTO: DM-Demanio Marittimo ZONA: RDM- Fasce di Rispetto Demanio Marittimo TIPO: Poligono RICADE: 80,9% DESCRIZIONE: Art.55 Codice della Navigazione Capitaneria di Porto Art.94 N.T.A. STRUMENTO: VP- Vincolo Paesaggistico ZONA: 130175- CODVR 130175 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona costiera e collinare nel comune di Silvi notevole per la sua conformazione con un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali (fonte SITAP) Art.136 e Art.157 D.Lgs. 42 del 22.01.2004 Art.89 N.T.A. e Art.90 N.T.A. STRUMENTO: PSDA- P.S.D.A.- Classi di pericolosità idraulica ZONA: M- Classe M TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Pericolosità media Art.89 N.T.A. e Art.97 N.T.A. STRUMENTO: AMB-P.R.P. ZONA: 5- Ambito 5 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Vincoli derivanti dal P.R.P. Ambito Costa Teramana Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. STRUMENTO: TV- P.R.P. ZONA: D- Classi di Tutela e Valorizzazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Vincoli derivanti dal P.R.P.- Trasformazione a regime ordinario D Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. STRUMENTO: SI- P.T.C.P.- Sistema insediativo ZONA: B.2- Art.18 P.T.C.P. TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti consolidati Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: ZSL- Microzonazione Sismica ZONA: L- Liquefazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona suscettibile a liquefazione Art.89 N.T.A. e Art.97 Bis N.T.A. STRUMENTO: PGIP- Piano Generale Impianti Pubblicitari ZONA: ZR- Zona Rosa TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Centro Storico e Porzione del centro abitato esistente tra la ferrovia e il mare STRUMENTO: DCA- Delimitazione Centri Abitati ZONA: DCA- Centri Abitati TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Delimitazione centri edificati N.C. della Strada D.Lgs. 285/9

Prezzo base d'asta: € 202.305,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.305,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Via Cristoforo Colombo n.35, interno 28, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1093, Sub. 39, Zc. 1^, Categoria A2	Superficie	118,35 mq
Stato conservativo:	Discreto.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione di 5 vani più accessori e posto auto esterno n. 27 in uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/12/2012

Reg. gen. 16925 - Reg. part. 2215

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 6545

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 19/03/2013

Reg. gen. 3833 - Reg. part. 417

Quota: 1/1

Importo: € 5.330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.757.022,06

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 11/02/2013

N° repertorio: 233

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 16/06/2025

Reg. gen. 10205 - Reg. part. 7674

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura