

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	10

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	15

Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.500,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella.....	28

In data 16/07/2025, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Mirabili, 15 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Rudere (ex fabbricato rurale) ubicato in Contrada Colle Sella di Silvi (TE)



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.

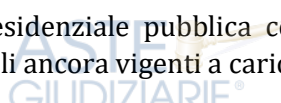
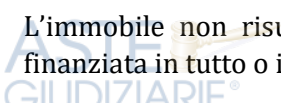
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Terreno agricolo



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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Confini:

In tondo con proprietà dell'esecutato (part.lla 314) oggetto di Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Confini:

A un lato con strada Comunale Colle Stalla, a più lati con la part.lla 343 (proprietà dell'Esecutato e a Nord e piccola porzione a sud con part.lla 424, salvo altri o variati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Confini:

A due lati con la part.lla 314 (proprietà dell'Esecutato) i restanti lati con part.lla 424, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rudere	940,00 mq	940,00 mq	1	940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				940,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2039,00 mq	2039,00 mq	1	2039,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2039,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2039,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1274,00 mq	1274,00 mq	1	1274,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1274,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2003 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 57 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 09 40
Dal 15/05/2007 al 19/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 315 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 09 40
Dal 29/05/2007 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 315 Categoria F2
Dal 05/12/2007 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 315 Categoria F2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2007 al 17/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 314 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 20 39 Reddito dominicale € 9,48 Reddito agrario € 8,95

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rimanda alla visura storica allegata per la cronistoria completa catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2008 al 17/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 343 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 12 74 Reddito dominicale € 7,90 Reddito agrario € 5,92

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rimanda alla visura storica allegata per la cronistoria completa catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	315			F2						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

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
15	314				Seminativo arborato	3	00 20 39 mq	9,48 €	8,95 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

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
15	343				Seminativo	2	00 12 74 mq	7,9 €	5,92 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Trattasi di un rudere, quindi in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Trattasi di un rudere, quindi in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Trattasi di un rudere, quindi in pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nulla da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Sulla part.lla 314 è stata costituita servitù di passaggio "per una lunghezza di metri 10.50, procedendo in direzione sud, dopo circa 9,00 metri misurati lungo la strada. La suddetta striscia di terreno oggetto di servitù avrà larghezza di m. 5,50 fino a raggiungere il confine lato sud della 314 con il fondo dominante particella 342."

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Sulla part.lla 314 è stata costituita servitù di passaggio "per una lunghezza di metri 10.50, procedendo in direzione sud, dopo circa 9,00 metri misurati lungo la strada. La suddetta striscia di terreno oggetto di servitù avrà larghezza di m. 5,50 fino a raggiungere il confine lato sud della 314 con il fondo dominante particella 342."

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Sulla part.lla 314 è stata costituita servitù di passaggio "per una lunghezza di metri 10.50, procedendo in direzione sud, dopo circa 9,00 metri misurati lungo la strada. La suddetta striscia di terreno oggetto di servitù avrà larghezza di m. 5,50 fino a raggiungere il confine lato sud della 314 con il fondo dominante particella 342."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Il bene oggetto di stima, consta di un rudere ex fabbricato rurale che si sviluppa su due livelli (Piano terra e primo) ubicato nella zona agricola della collina che si affaccia sulla litoranea adriatica nel comune di Silvi, realizzato in epoca antecedente il 1967.

Il fabbricato in pessimo stato di conservazione e staticamente compromesso è con struttura tipologica del luogo realizzato con muratura portante, in parte con pietre squadrate ed in parte con pietre, mentre il solaio di copertura (parzialmente crollato) e con struttura lignea portante e copertura in coppi di terracotta.

Non si è potuto effettuare l'accesso dato lo stato precario della struttura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Terreno agricolo utilizzato quale corte del rudere di cui alla particella 315.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Terreno agricolo utilizzato quale corte del rudere di cui alla particella 315.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1968 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Forcella	30/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	07/01/1969		230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mastroberardino	05/12/2007	163915	38481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramno	06/12/2007		14091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1968 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Forcella	30/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	07/01/1969		230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mastroberardino	05/12/2007	163915	38481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramno	06/12/2007		14091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1968 al 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Forcella	30/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	07/01/1969		230
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mastroberardino	05/12/2007	163915	38481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramno	06/12/2007		14091
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 06/12/2007
Reg. gen. 22688 - Reg. part. 5095
Importo: € 280.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 103.334,00

Interessi: € 36.666,00

Percentuale interessi: 8,732 %

Rogante: Mastroberardino Antonio

Data: 05/12/2007

N° repertorio: 163916

N° raccolta: 38482

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 17/01/2025

Reg. gen. 923 - Reg. part. 67

Importo: € 348.333,94

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 348.333,94

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 02/12/2024

N° repertorio: 3187

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04/07/2025

Reg. gen. 11642 - Reg. part. 8683

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 06/12/2007

Reg. gen. 22688 - Reg. part. 5095

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 103.334,00

Interessi: € 36.666,00

Percentuale interessi: 8,732 %

Rogante: Mastroberardino Antonio

Data: 05/12/2007

N° repertorio: 163916

N° raccolta: 38482

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 17/01/2025

Reg. gen. 923 - Reg. part. 67

Importo: € 348.333,94

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 348.333,94

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 02/12/2024

N° repertorio: 3187

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04/07/2025

Reg. gen. 11642 - Reg. part. 8683

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

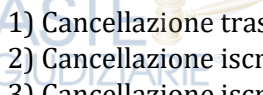
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 06/12/2007
Reg. gen. 22688 - Reg. part. 5095
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 103.334,00
Interessi: € 36.666,00
Percentuale interessi: 8,732 %
Rogante: Mastroberardino Antonio
Data: 05/12/2007
N° repertorio: 163916
N° raccolta: 38482
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/01/2025
Reg. gen. 923 - Reg. part. 67
Importo: € 348.333,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 348.333,94
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 02/12/2024
N° repertorio: 3187

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 04/07/2025
Reg. gen. 11642 - Reg. part. 8683
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 
- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
 - 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
 - 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nel vigente PRG la particella oggetto di Esecuzione immobiliare è individuata dall'artt. 70-79 delle vigenti NTA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nel vigente PRG la particella oggetto di Esecuzione immobiliare è individuata dall'artt. 70-79 delle vigenti NTA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Nel vigente PRG la particella oggetto di Esecuzione immobiliare è individuata dall'artt. 70-79 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Immobile costruito antecedentemente il 1 settembre 1967.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
Rudere (ex fabbricato rurale) ubicato in Contrada Colle Sella di Silvi (TE)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 315, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.400,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI. Attualmente il valore a metro quadrato di un terreno con rudere in questa zona nel Comune di Silvi, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative, è pari a 8,00 - 12,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 10 euro/m2.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 314, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.117,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI. Attualmente il valore a metro quadrato di un terreno agricolo in questa zona nel Comune di Silvi, di medesime caratteristiche, è pari a 2,00 - 4,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 3 euro/m2.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 343, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.822,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI. Attualmente il valore a metro quadrato di un terreno agricolo in questa zona nel Comune di Silvi, di medesime caratteristiche, è pari a 2,00 - 4,00 euro/m². Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 3 euro/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Rudere Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	940,00 mq	10,00 €/mq	€ 9.400,00	100,00%	€ 9.400,00
Bene N° 2 - Terreno Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	2039,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.117,00	100,00%	€ 6.117,00
Bene N° 3 - Terreno Silvi (TE) - Contrada Colle Sella	1274,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.822,00	100,00%	€ 3.822,00
Valore di stima:					€ 19.339,00

Valore di stima: € 19.339,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 16.500,00

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.
ASTE GIUDIZIARIE®

Campli, li 02/10/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
Rudere (ex fabbricato rurale) ubicato in Contrada Colle Sella di Silvi (TE)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 315, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG la particella oggetto di Esecuzione immobiliare è individuata dall'artt. 70-79 delle vigenti NTA.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 314, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG la particella oggetto di Esecuzione immobiliare è individuata dall'artt. 70-79 delle vigenti NTA.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - Contrada Colle Sella
Terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 343, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG la particella oggetto di Esecuzione immobiliare è individuata dall'artt. 70-79 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 16.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.500,00

Bene N° 1 - Rudere			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Colle Sella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 315, Categoria F2	Superficie	940,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un rudere, quindi in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Rudere (ex fabbricato rurale) ubicato in Contrada Colle Sella di Silvi (TE)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Colle Sella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 314, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2039,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un rudere, quindi in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Colle Sella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 343, Qualità Seminativo	Superficie	1274,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un rudere, quindi in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
-----------------------	--------



BENE N° 1 - RUDERE UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 06/12/2007
Reg. gen. 22688 - Reg. part. 5095
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 103.334,00
Interessi: € 36.666,00
Percentuale interessi: 8,732 %
Rogante: Mastroberardino Antonio
Data: 05/12/2007
N° repertorio: 163916
N° raccolta: 38482
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/01/2025
Reg. gen. 923 - Reg. part. 67
Importo: € 348.333,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 348.333,94
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 02/12/2024
N° repertorio: 3187

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 04/07/2025
Reg. gen. 11642 - Reg. part. 8683
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 06/12/2007

Reg. gen. 22688 - Reg. part. 5095

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 103.334,00

Interessi: € 36.666,00

Percentuale interessi: 8,732 %

Rogante: Mastroberardino Antonio

Data: 05/12/2007

N° repertorio: 163916

N° raccolta: 38482

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 17/01/2025

Reg. gen. 923 - Reg. part. 67

Importo: € 348.333,94

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 348.333,94

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 02/12/2024

N° repertorio: 3187

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04/07/2025

Reg. gen. 11642 - Reg. part. 8683

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA COLLE SELLA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 06/12/2007

Reg. gen. 22688 - Reg. part. 5095

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 103.334,00



Interessi: € 36.666,00
Percentuale interessi: 8,732 %
Rogante: Mastroberardino Antonio
Data: 05/12/2007
N° repertorio: 163916
N° raccolta: 38482

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 17/01/2025

Reg. gen. 923 - Reg. part. 67

Importo: € 348.333,94

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 348.333,94

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 02/12/2024

N° repertorio: 3187



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04/07/2025

Reg. gen. 11642 - Reg. part. 8683

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

