

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zippi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	9

Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.650,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	24

INCARICO

All'udienza del 01/11/2023, il sottoscritto Geom. Zippi Paolo, con studio in Via Civitello, 3 - 64024 - Notaresco (TE), email info@studiozippi.it, PEC paolo.zippi@geopec.it, Tel. 085 8958126, Fax 085 8958126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 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 Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci.

Costituito da: -Appartamento posto al piano primo, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona

urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, angolo cottura, una camera doppia, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dal vano scala e ascensore condominiali.

Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 127, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 53,00 mq., Rendita Euro 263,39, Via Leonardo Da Vinci.

Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** OMISSIS ***

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 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci.

Costituito da: -Garage posto al piano primo interrato S1, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. Al bene

immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dalla rampa e spazio di manovra comune e condominiali.

Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 221, z.c. 1, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 16,00 mq., Superficie Catastale Totale 16,00 mq., Rendita Euro 24,79, Via Leonardo Da Vinci.

Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci, edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci, edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

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

- ***** Omissis ***** (Proprietà 1/2)
- ***** Omissis ***** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Il complesso immobiliare di cui il bene immobile fa parte, confina al lato nord con la viabilità Via Della Marina e con la p.lla n. 1277 e con la p.lla n. 934 e in parte con il con il fg. n. 17 all. B Siv. Z, al lato ovest con il fg. n. 17 all. B e in parte con il fg n. 17 all. C, al lato est con la p.lla n. 1278 (viabilità Via della Marina), al alto sud in parte con la p.lla n. 971 e in parte con il fg. n. 17 all. C. Siv. Z, salvo se altri o variati in catasto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Il complesso immobiliare di cui il bene immobile fa parte, confina al lato nord con la viabilità Via Della Marina e con la p.lla n. 1277 e con la p.lla n. 934 e in parte con il con il fg. n. 17 all. B Siv. Z, al lato ovest con il fg. n. 17 all. B e in parte con il fg n. 17 all. C, al lato est con la p.lla n. 1278 (viabilità Via della Marina), al alto sud in parte con la p.lla n. 971 e in parte con il fg. n. 17 all. C. Siv. Z, salvo se altri o variati in catasto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	40,35 mq	46,65 mq	1	46,65 mq	2,80 m	Primo
Balconi coperti	16,50 mq	16,50 mq	0,40	6,60 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				53,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	Primo Interrato S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2003 al 02/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 872, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 02/02/2015 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 127, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 263,39 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2003 al 02/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 872, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 263,39 Piano 1
Dal 02/02/2015 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 17, Sub. 127, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 263,39 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	17	127	1	A2	2	3 Vani	53 mq	263,39 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle operazioni peritali eseguite a seguito dei sopralluoghi, mediante i rilievi metrici e a vista, sono emerse per l'unità immobiliare in esame lievi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti e a quanto censito in Catasto Fabbricati, consistenti in lievissime modifiche interne e l'ampliamento del balcone al lato sud.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI, EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	17	221	1	C6	1	16,00 mq.	16 mq	24,79 €	S1°	

Corrispondenza catastale

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

Dalle operazioni peritali eseguite a seguito dei sopralluoghi, mediante i rilievi metrici e a vista, non sono emerse per l'unità immobiliare in esame difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti e a quanto censito in Catasto Fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Sulla scorta degli accertamenti visivi a seguito dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, lo stato conservativo del bene in esame risulta essere discreto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Sulla scorta degli accertamenti visivi a seguito dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, lo stato conservativo del bene in esame risulta essere sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Dagli accertamenti catastali effettuati il bene oggetto della procedura, risulta avere la titolarità sui seguenti Beni Comuni: area esterna, androne e vano scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Dagli accertamenti catastali effettuati il bene oggetto della procedura, risulta avere la titolarità sui seguenti Beni Comuni: area esterna, rampa e spazio di manovra comuni e condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Il bene di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Il bene di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Trattasi di un complesso edilizio composto da più edifici. Ogni edificio è composto da unità immobiliari adiacenti e contigue sia in senso orizzontale che verticale. L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della procedura fa parte, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: - strutture di fondazione in C.A.; - strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. e miste con muratura portante e tamponature in laterizio leggero; - solai di piano in latero-cemento; - struttura di copertura a falde; - divisori interni in laterizio forato. - Le pareti esterne sono tinteggiate con pitture al quarzo. Il bene in esame presenta le seguenti caratteristiche: le pareti esterne sono in parte tinteggiate al quarzo. - Gli intonaci interni ed esterni sono in malta cementizia; - La pittura interna è in tinta lavabile; - I pavimenti interni ed esterni sono costituiti da piastrelle in gress-ceramico; - Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno dotati di avvolgibili in pvc; - Le porte interne sono in legno tamburato; - Il portone d'ingresso è in legno. - Il servizio igienico è dotato di rivestimento con piastrelle in ceramica; - Lo scarico delle acque reflue nere civili è garantito mediante l'allaccio alla pubblica fognatura; - L'unità abitativa in esame è dotata della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano; - L'appartamento inoltre è dotato dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario, termico di riscaldamento in parte ed elettrico da adeguare alle vigenti normative; Le condizioni statiche dell'edificio di cui il bene immobile in esame fa parte, allo stato attuale, sono da ritenersi sufficienti. Tuttavia si rendono necessari lavori di manutenzione generale e in particolare che interessino le strutture in c.a..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della procedura fa parte, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: - strutture di fondazione in C.A.; - strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. e miste con muratura portante e tamponature in laterizio leggero; - solai di piano in latero-cemento; - struttura di copertura a falde;

- divisori interni in laterizio forato. Il bene in esame presenta le seguenti caratteristiche: intonaci interni ed sono in malta cementizia; -

La pittura interna è in tinta lavabile; - La pavimentazione interna è costituita da un massetto in c.a.; - La porta di accesso è costituita da un serramento metallico.

Il bene è dotato dei seguenti impianti tecnologici: Impianto elettrico da adeguare alle vigenti normative;

Le condizioni statiche dell'edificio di cui il bene immobile in esame fa parte, allo stato attuale, sono da ritenersi sufficienti. Tuttavia si rendono necessari lavori di manutenzione generale e in particolare che interessino le strutture in c.a..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

L'immobile risulta essere occupato saltuariamente dal soggetto esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

L'immobile risulta essere occupato saltuariamente dai mezzi dal soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/10/1999 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Notaio Verde Camillo	27/10/1999	5433	2889

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	22/11/1999	14860	9315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	29/09/2014	38244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Uff. P.P.I. di Teramo	11/10/2014	11853	8923		
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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Dal 27/10/1999 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Camillo	27/10/1999	5433	2889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	22/11/1999	14860	9315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/09/2014 al 13/03/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	29/09/2014	38244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. P.P.I. di Teramo	11/10/2014	11853	8923
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Roma il 12/10/2022
Reg. gen. 16936 - Reg. part. 20231
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2023

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 11890

Quota: 1/1

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 l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Roma il 12/10/2022

Reg. gen. 16936 - Reg. part. 20231

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2023

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 11890

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Silvi (Te), si evince che l'area di ubicazione del complesso edilizio ove insiste il bene in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zona 3.1 (Viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente), zona 6.3 (Zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative) e zona B2 (Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba).

STRUMENTO: PT - Porto turistico ZONA: PT - Art.61 c.14 N.T.A.

TIPO: Poligono RICADE: 4,6% DESCRIZIONE: Porto turistico Art.61 c.14

STRUMENTO: LOTT - Lottizzazioni ZONA: E - E TIPO: Poligono RICADE: 95,4%

DESCRIZIONE: Attuata con Del. C.C. N° 32 del 27.06.1974 e s.m.i.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Silvi (Te), si evince che l'area di ubicazione del complesso edilizio ove insiste il bene in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zona 3.1 (Viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente), zona 6.3 (Zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative) e zona B2 (Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba).

STRUMENTO: PT - Porto turistico ZONA: PT - Art.61 c.14 N.T.A.

TIPO: Poligono RICADE: 4,6% DESCRIZIONE: Porto turistico Art.61 c.14

STRUMENTO: LOTT - Lottizzazioni ZONA: E - E TIPO: Poligono RICADE: 95,4%

DESCRIZIONE: Attuata con Del. C.C. N° 32 del 27.06.1974 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

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

A seguito degli accertamenti edilizi eseguiti presso lo sportello S.U.E. del Comune di Silvi (Te) e sulla base della documentazione tecnico-amministrativa acquisita, sono stati reperiti i seguenti dati:

la costruzione del complesso edilizio ove il bene immobile in esame insiste è stata Autorizzata con i seguenti Titoli Edilizi:

-Atto di concessione edilizia n.728 del 27.05.1980;

-Atto di concessione edilizia in Variante n.1226 del 30.11.1982;

-Il complesso edilizio è stato dichiarato Abitabile con Certificato di Abitabilità del 21.04.1983.

Si riporta che non sono state reperite e consegnate le tavole grafiche relative alla concessione edilizia in Variante n.1226 del 30.11.1982.

Dalle operazioni peritali esperite mediante i rilievi metrici, visivi e fotografici, relativi allo stato di fatto dell'unità immobiliare di che trattasi, sono emerse lievi difformità tra quanto riportato nello stato approvato riferito all'ultimo titolo edilizio e lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

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

A seguito degli accertamenti edilizi eseguiti presso lo sportello S.U.E. del Comune di Silvi (Te) e sulla base della documentazione tecnico-amministrativa acquisita, sono stati reperiti i seguenti dati: la costruzione del complesso edilizio ove il bene immobile in esame insiste è stata Autorizzata con i seguenti Titoli Edilizi:

-Atto di concessione edilizia n.728 del 27.05.1980;

-Atto di concessione edilizia in Variante n.1226 del 30.11.1982;

-Il complesso edilizio è stato dichiarato Abitabile con Certificato di Abitabilità del 21.04.1983.

Si riporta che non sono state reperite e consegnate le tavole grafiche relative alla concessione edilizia in Variante n.1226 del 30.11.1982.

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.

Dalle operazioni peritali esperite mediante i rilievi metrici, visivi e fotografici, relativi allo stato di fatto dell'unità immobiliare di che trattasi, non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16, INTERNO 20, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20, INTERNO 16, PIANO S1°

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°
Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci. Costituito da: -Appartamento posto al piano primo, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, angolo cottura, una camera doppia, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dal vano scala e ascensore condominiali. Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 127, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 53,00 mq., Rendita Euro 263,39, Via Leonardo Da Vinci. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con BELLANCA VINCENZO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 127, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.850,00

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°
 Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci. Costituito da: -Garage posto al piano primo interrato S1, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dalla rampa e spazio di manovra comune e condominiali. Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 221, z.c. 1, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 16,00 mq., Superficie Catastale Totale 16,00 mq., Rendita Euro 24,79, Via Leonardo Da Vinci. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con BELLANCA VINCENZO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 221, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°	53,25 mq	1.800,00 €/mq	€ 95.850,00	100,00%	€ 95.850,00
Bene N° 2 - Garage Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°	16,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
Valore di stima:					€ 108.650,00

Valore di stima: € 108.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 108.650,00

Il valore commerciale dei bene immobili pignorati è stato determinato in base ad un procedimento-metodo di stima sintetico-comparativo, sulla base delle seguenti variabili: destinazione d'uso, ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore

per metro quadro nonchè il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobile oggetto della stima.

In merito alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per quanto emerso sulla base dei titoli edilizi ufficiali, gli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia mediante sanatoria, vengono stimati in €. 1.500,00 a cui vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'atto di aggiornamento catastale per ulteriori €. 500,00 e di conseguenza per complessivi €. 2.000,00 circa.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle difformità segnalate, si fa presente che per il bene oggetto della procedura si rende necessario procedere sia alla regolarizzazione edilizia che all'aggiornamento catastale.

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.

Notaresco, li 13/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zippi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici, planimetrici e fotografici (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali e storiche (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli Edilizi rilasciati a seguito di accesso agli atti (Aggiornamento al 08/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°
 Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci. Costituito da: -Appartamento posto al piano primo, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, angolo cottura, una camera doppia, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dal vano scala e ascensore condominiali. Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 127, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 53,00 mq., Rendita Euro 263,39, Via Leonardo Da Vinci. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con BELLANCA VINCENZO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 127, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Silvi (Te), si evince che l'area di ubicazione del complesso edilizio ove insiste il bene in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zona 3.1 (Viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente), zona 6.3 (Zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative) e zona B2 (Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba). STRUMENTO: PT - Porto turistico ZONA: PT - Art.61 c.14 N.T.A. TIPO: Poligono RICADE: 4,6% DESCRIZIONE: Porto turistico Art.61 c.14 STRUMENTO: LOTT - Lottizzazioni ZONA: E - E TIPO: Poligono RICADE: 95,4% DESCRIZIONE: Attuata con Del. C.C. N° 32 del 27.06.1974 e s.m.i.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°
 Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci. Costituito da: -Garage posto al piano primo interrato S1, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dalla rampa e spazio di manovra comune e condominiali. Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 221, z.c. 1, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 16,00 mq., Superficie Catastale Totale 16,00 mq., Rendita Euro 24,79, Via Leonardo Da Vinci. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con BELLANCA VINCENZO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 221, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Silvi (Te), si evince che l'area di ubicazione del complesso edilizio ove insiste il bene in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zona 3.1 (Viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente), zona 6.3 (Zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative) e zona B2 (Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba). STRUMENTO: PT - Porto turistico ZONA: PT - Art.61 c.14 N.T.A. TIPO: Poligono RICADE: 4,6% DESCRIZIONE: Porto turistico Art.61 c.14 STRUMENTO: LOTT - Lottizzazioni ZONA: E - E TIPO: Poligono RICADE: 95,4% DESCRIZIONE: Attuata con Del. C.C. N° 32 del 27.06.1974 e s.m.i.

Prezzo base d'asta: € 108.650,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A1-G/16, interno 20, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 127, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	53,25 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta degli accertamenti visivi a seguito dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, lo stato conservativo del bene in esame risulta essere discreto.		
Descrizione:	Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci. Costituito da: -Appartamento posto al piano primo, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, angolo cottura, una camera doppia, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dal vano scala e ascensore condominiali. Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 127, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 53,00 mq, Rendita Euro 263,39, Via Leonardo Da Vinci. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con BELLANCA VINCENZO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato saltuariamente dal soggetto esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci , edificio A3-B/20, interno 16, piano S1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 221, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Sulla scorta degli accertamenti visivi a seguito dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, lo stato conservativo del bene in esame risulta essere sufficiente.		
Descrizione:	Bene immobile ubicato in Comune di Silvi (TE), Via Leonardo Da Vinci. Costituito da: -Garage posto al piano primo interrato S1, facente parte di un complesso edilizio residenziale condominiale, ubicato in zona urbanizzata e fornita dei servizi di urbanizzazione primari e secondari. Al bene immobile si accede a mezzo dell'area esterna, dalla rampa e spazio di manovra comune e condominiali. Il bene è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (Te) al Foglio n. 17 all. B Siv. Z, p.lla n. 17 sub. 221, z.c. 1, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 16,00 mq, Superficie Catastale Totale 16,00 mq, Rendita Euro 24,79, Via Leonardo Da Vinci. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti pari ad un 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in regime di comunione dei beni con BELLANCA VINCENZO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

L'immobile risulta essere occupato saltuariamente dai mezzi dal soggetto esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A1-G/16,
INTERNO 20, PIANO 1°

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2023

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 11890

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA LEONARDO DA VINCI , EDIFICIO A3-B/20,
INTERNO 16, PIANO S1°

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2023

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 11890

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****