

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2020 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16

Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33

Stima / Formazione lotti .....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
<b>Lotto 2</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	40
<b>Lotto 4</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2020 del R.G.E.....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00</b> .....	42
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00</b> .....	42
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00</b> .....	43
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00</b> .....	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
<b>Bene N° 1</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po .....	45
<b>Bene N° 2</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po .....	46
<b>Bene N° 3</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po .....	48



## INCARICO

---

In data 22/01/2021, il sottoscritto Arch. Di Pietro Renato, con studio in via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.renatodipietro@tin.it, PEC renato.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 8931093 - 338 2959850, Fax 085 8931093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po
- **Bene N° 2** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po
- **Bene N° 3** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po
- **Bene N° 4** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALI DI SGOMBERO UBI CATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

---

Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 12.

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

### **BENE N° 2 - LOCALI DI SGOMBERO UBI CATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

---

Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 13.

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

### **BENE N° 3 - LOCALI DI SGOMBERO UBI CATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

---

Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni.

L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 16.

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

#### **BENE N° 4 - LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad ufficio privato. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 18.

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

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po

#### **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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) sub.12 confina catastalmente a nord con corridoio condominiale e sub.13, a sud con il sub.29, ad est con il sub.14, salvo se altri o variati.

#### **CONSISTENZA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Locale di sgombero	63,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	secondo (sottotetto)

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>70,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>70,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. E' stata indicata l'altezza interna media. Le altezze interne rilevate sono le seguenti: altezza massima mt. 3,90 circa al colmo, altezza minima mt. 1,50 circa all'imposta. Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.



## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
U	21	1501	12	1	C2	2	63 mq.	70 mq	182,21 €	2	No

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>	
21	1501				Ente urbano		00 31 46 mq			No	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dello stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre la destinazione d'uso di fatto è abitativa e le altezze interne risultano in difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale.

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali poiché le finestre sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 21 particella 1501.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato all'interno del nucleo abitato di Silvi; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel comune di Silvi (Te) in viale Po ed è posto tra la s.s. 16 statale adriatica e la ferrovia, a breve distanza dal mare.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: caratteristiche ambientali: la zona si inquadra nella periferia sud dell'abitato di Silvi Marina, è urbanizzata e pressoché satura con presenza di servizi commerciali e pubblici raggiungibili a circa 1 km di distanza. Permangono zone di verde pubblico a breve distanza dal fabbricato.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

La costruzione si sviluppa su più livelli e comprende unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali di sgombero, accessori).

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; copertura in legno lamellare, tamponature in laterizio, tramezzi e divisori in laterizio ed in piccola parte in cartongesso. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero", è posta al piano secondo (sottotetto). L'unità immobiliare è attualmente adibita ad abitazione. Vi si accede attraverso un ballatoio condominiale aperto ed è costituita da un primo locale adibito a cucina-soggiorno. Mediante un piccolo disimpegno interno si accede a due locali adibiti a camere e ad un bagno. All'interno del locale adibito a soggiorno è stato ricavato un piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare è priva di vedute con affaccio verso l'esterno, gli ambienti sono illuminati da finestre in legno tipo "vasistas" con apertura motorizzata, poste sulla copertura. L'altezza rilevata massima è di mt. 3,90 circa al colmo e l'altezza rilevata minima è di mt. 1,50 circa all'imposta. Le finiture interne sono di tipo residenziale con presenza di impianti. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 12.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: lo stato di conservazione è insufficiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di tipo economico. Pavimentazione interna: ceramica/gres di

medio formato. Rivestimento in ceramica nell'angolo cottura. Rivestimento bagno in ceramica e sanitari in vetrochina. Infissi interni: porte in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato. Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico in prossimità dell'ingresso; impianto idrotermico con termosifoni a parete in alluminio e caldaia pensile esterna ad incasso posta su spazio condominiale. Gli impianti sono da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in virtù di contratto di locazione ad uso locale di sgombero tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (locatore) rappresentata dall'amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttore). Il contratto è stato registrato ad Atri il 15/07/2019 al n. 667 serie 3T. Il contratto ha durata di anni quattro dal 25/06/2019 al 24/06/2023 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi la disdetta del contratto. Canone annuo di locazione € 3.000,00 (euro tremila/00) da pagare in 12 rate uguali anticipate di € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese. Per tutte le ulteriori clausole vedi contratto allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1999 al 05/04/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	08/05/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/12/2001	16414	11274
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Atri		86	188		
Dal 05/04/2005 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Ambrosini	05/04/2005	8050	3405
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	12/04/2005	5425	3199
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2006 al 08/02/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A.	29/11/2006	10697	4678

		Ambrosini			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	05/12/2006	23327	13607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2011 al 03/02/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lauro	08/02/2011	4459	3404
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/02/2011	3015	1776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

N.B. Relativamente alla provenienza della proprietà in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa quanto segue: per denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 08/05/1999 registrata ad Atri al n. 86/188, trascritta il 19/12/2001 al n. 11274 R.P. e 16414 R.G. Accettazione trascritta il 02/10/2017 al n. 8396 R.P. E 12464 R.G. Denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 30/04/1969 registrata ad Atri al n. 66/117, trascritta il 03/11/1969 AL N. 10511 R.P. E 13387 R.G.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 05/12/2006  
Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081

Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
Data: 29/11/2006  
N° repertorio: 10698  
N° raccolta: 4679



Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,0 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013  
Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 14/06/2013  
N° repertorio: 1154  
N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015  
Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020  
Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



N.B.: Area identificata con la particella 1501 deriva dalla 1233 che deriva dalla originaria particella 27.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le vigenti norme urbanistiche il foglio 21 Mappale 1501 del comune di Silvi Ricade:  
100,0% Piano Regolatore Generale Vigente D1 Art.65 N.T.A. Zona industriale esistente  
49,5% Zone di rispetto FFSS Artt.89 e 92 N.T.A. D.P.R.753/1980 Ente FFSS Compartimento di Ancona  
100,0% P.R.P.5 Ambito 5 Vincoli derivanti dal P.R.P. - Ambito Costa Teramana Artt. 89 e 96 N.T.A.  
100,0% P.R.P.D Classi di Tutela e Valorizzazione Vincoli derivanti dal P.R.P. - Trasformazione a regime ordinario Artt.89 e 96 N.T.A.  
100,0% P.T.C.P. - Sistema insediativo B.5 Art.19 P.T.C.P. Insediamenti monofunzionali  
100,0% P.T.C.P. - Aree protette A.2.3 Art.14 P.T.C.P. - Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali  
79,6% Microzonazione Sismica 5 Zona stabile suscettibile di amplificazioni - Zona 5 Artt.89 e 97 Bis N.T.A.  
20,4% Microzonazione Sismica L Liquefazione - Zona suscettibile a liquefazione Artt.89 e 97 N.T.A.  
100,0% Piano Generale Impianti Pubblicitari ZB Zona Bianca - Rimanente centro abitato  
100,0% Delimitazione Centri Abitati DCA Centri Abitati - Area all'interno dei centri edificati ai sensi del N.C. della Strada D.Lgs. 285/92

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Permesso di costruire n.40/2005 del 05/05/2005
- Variante al Permesso di costruire n.97/2005 del 20/12/2005
- Permesso di Costruire n. 15 del 21/02/2006
- Certificato di agibilità n.801/2006 del 19/06/2006
- Istanza di Permesso di costruire per recupero abitativo sottotetti Prot.20234 del 08/06/2007 (parere contrario) come da relazione Istruttoria del 22.05.2008 Prot. 17600 del Funzionario Comunale
- Comunicazione diniego all'accoglimento dell'istanza per il recupero abitativo dei sottotetti prot. 46671 del 09/12/2008.

### **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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire; la destinazione d'uso attuale non è conforme ai titoli edilizi rilasciati, in quanto i locali di sgombero sono utilizzati come unità abitativa, altezze interne difformi ed altre difformità evidenziate nella documentazione comunale allegata.

Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale ed alle disposizione del regolamento di condominio che non è stato rinvenuto. Non è stato possibile accertare se esiste l'amministratore di condominio pertanto non si è a conoscenza di eventuali debiti relativi all'unità immobiliare nei confronti del condominio. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po

## 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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) sub. 13 confina catastalmente a nord ed est con corridoio condominiale, vano scala, sub 23 e sub 25, a sud con il sub. 12, ad ovest con spazi esterni salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	56,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	secondo (sottotetto)
balcone	13,00 mq	14,30 mq	0,30	4,29 mq	0,00 m	secondo (sottotetto)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. E' stata indicata l'altezza interna media. Le altezze interne rilevate sono le seguenti: altezza massima mt. 3,90 al colmo, altezza minima mt. 1,50 all'imposta. Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	1501	13	1	C2	2	61 mq.	70 mq	176,42 €	2	No	

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	
21	1501				Ente urbano		00 31 46 mq			No	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dello stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre la destinazione d'uso di fatto è abitativa e le altezze interne risultano in difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale.

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali poichè le finestre sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando

elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 21 particella 1501.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato all'interno del nucleo abitato di Silvi; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel comune di Silvi (Te) in viale Po ed è posto tra la s.s. 16 statale adriatica e la ferrovia, a breve distanza dal mare.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: caratteristiche ambientali: la zona si inquadra nella periferia sud dell'abitato di Silvi Marina, è urbanizzata e pressoché satura con presenza di servizi commerciali e pubblici raggiungibili a circa 1 km di distanza. Permangono zone di verde pubblico a breve distanza dal fabbricato.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

La costruzione si sviluppa su più livelli e comprende unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali di sgombero, accessori).

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; copertura in legno lamellare, tamponature in laterizio, tramezzi e divisori in laterizio ed in piccola parte in cartongesso. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero", è posta al piano secondo (sottotetto). L'unità immobiliare è attualmente adibita ad abitazione. Vi si accede attraverso un ballatoio condominiale aperto ed è costituita da un primo locale adibito a cucina-soggiorno. Mediante un piccolo disimpegno interno si accede a due locali adibiti a camere e ad un bagno. Sono annessi all'unità immobiliare un piccolo ripostiglio esterno ed un balcone accessibili dal ballatoio condominiale. L'unità immobiliare è priva di vedute con affaccio verso l'esterno, gli ambienti sono illuminati da finestre in legno tipo "vasistas" con apertura motorizzata, poste sulla copertura. L'altezza rilevata massima è di mt. 3,90 circa al colmo e l'altezza rilevata minima è di mt. 1,50 circa all'imposta. Le finiture interne sono di tipo residenziale con presenza di impianti. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 13.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: lo stato di conservazione è insufficiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di tipo economico. Pavimentazione interna in ceramica/gres di medio formato. Pavimentazione balcone in ceramica/gres di piccolo formato. Rivestimento angolo cottura in ceramica. Rivestimento bagno in ceramica e sanitari in vetrochina. Infissi interni: porte in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato. Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico in prossimità dell'ingresso; impianto idrotermico con termosifoni a parete in alluminio e caldaia pensile esterna ad incasso posta su spazio condominiale. Gli impianti sono da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in virtù di contratto di locazione ad uso locale di sgombero tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (locatore) rappresentata dall'amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttore). Il contratto è stato registrato ad Atri il 02/07/2015 al n. 578 serie 3T. Il contratto ha durata di anni quattro dal 20/04/2015 al 19/04/2019 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi la disdetta del contratto. Canone annuo di locazione € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) da pagare in 12 rate uguali anticipate di € 300,00 (euro trecento/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese. Per tutte le ulteriori clausole vedi contratto allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1999 al 05/04/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	08/05/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/12/2001	16414	11274
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Atri		86	188		
Dal 05/04/2005 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Ambrosini	05/04/2005	8050	3405
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	12/04/2005	5425	3199
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2006 al 08/02/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Ambrosini	29/11/2006	10697	4678
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	05/12/2006	23327	13607
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2011 al 03/02/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lauro	08/02/2011	4459	3404
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/02/2011	3015	1776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

N.B. Relativamente alla provenienza della proprietà in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa quanto segue: per denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 08/05/1999 registrata ad Atri al n. 86/188, trascritta il 19/12/2001 al n. 11274 R.P. e 16414 R.G. Accettazione trascritta il 02/10/2017 al n. 8396 R.P. E 12464 R.G.

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 30/04/1969 registrata ad Atri al n. 66/117, trascritta il 03/11/1969 AL N. 10511 R.P. E 13387 R.G.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 05/12/2006  
Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
Data: 29/11/2006  
N° repertorio: 10698  
N° raccolta: 4679

Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,0 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B.: Area identificata con la particella 1501 deriva dalla 1233 che deriva dalla originaria particella 27.

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le vigenti norme urbanistiche il foglio 21 Mappale 1501 del comune di Silvi Ricade:

100,0% Piano Regolatore Generale Vigente D1 Art.65 N.T.A. Zona industriale esistente

49,5% Zone di rispetto FFSS Artt.89 e 92 N.T.A. D.P.R.753/1980 Ente FFSS Compartimento di Ancona

100,0% P.R.P.5 Ambito 5 Vincoli derivanti dal P.R.P. - Ambito Costa Teramana Artt. 89 e 96 N.T.A.

100,0% P.R.P.D Classi di Tutela e Valorizzazione Vincoli derivanti dal P.R.P. - Trasformazione a regime ordinario Artt.89 e 96 N.T.A.

100,0% P.T.C.P. - Sistema insediativo B.5 Art.19 P.T.C.P. Insediamenti monofunzionali

100,0% P.T.C.P. - Aree protette A.2.3 Art.14 P.T.C.P. - Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali

79,6% Microzonazione Sismica 5 Zona stabile suscettibile di amplificazioni - Zona 5 Artt.89 e 97 Bis N.T.A.

20,4% Microzonazione Sismica L Liquefazione - Zona suscettibile a liquefazione Artt.89 e 97 N.T.A.

100,0% Piano Generale Impianti Pubblicitari ZB Zona Bianca - Rimanente centro abitato

100,0% Delimitazione Centri Abitati DCA Centri Abitati - Area all'interno dei centri edificati ai sensi del N.C. della Strada D.Lgs. 285/92

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

-Permesso di costruire n.40/2005 del 05/05/2005

-Variante al Permesso di costruire n.97/2005 del 20/12/2005

-Permesso di Costruire n. 15 del 21/02/2006

-Certificato di agibilità n.801/2006 del 19/06/2006

-Istanza di Permesso di costruire per recupero abitativo sottotetti Prot.20234 del 08/06/2007 (parere contrario) come da

relazione Istruttoria del 22.05.2008 Prot. 17600 del Funzionario Comunale

-Comunicazione diniego all'accoglimento dell'istanza per il recupero abitativo dei sottotetti prot. 46671 del 09/12/2008.

### **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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire; la destinazione d'uso attuale non è conforme ai titoli edilizi rilasciati, in quanto i locali di sgombero sono utilizzati come unità abitativa, altezze interne difformi ed altre difformità evidenziate nella documentazione comunale allegata.

Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale ed alle disposizioni del regolamento di condominio che non è stato rinvenuto. Non è stato possibile accertare se esiste l'amministratore di condominio pertanto non si è a conoscenza di eventuali debiti relativi all'unità immobiliare nei confronti del condominio. N.B. resta a

carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

## LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po

### 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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) Sub. 16 confina catastalmente a nord con sub 18, a sud con sub.15, ad ovest con Sub 17, corridoio condominiale e vano scala, ad est con sub 32, salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	53,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	secondo (sottotetto)
Ripostiglio	1,35 mq	2,10 mq	0,50	1,05 mq	0,00 m	secondo (sottotetto)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,05 mq</b>		

E' stato possibile rilevare l'altezza interna massima di mt. 3,75 circa. Non è stato possibile rilevare l'altezza interna minima. Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1501	16	1	C2	2	61 mq.	70 mq	176,42 €	2	No

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	
21	1501				Ente urbano		00 31 46 mq			No	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dello stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre la destinazione d'uso di fatto è abitativa e le altezze interne risultano in difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale.

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali poichè le finestre sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 21 particella 1501.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato all'interno del nucleo abitato di Silvi; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel comune di Silvi (Te) in viale Po ed è posto tra la s.s. 16 statale adriatica e la ferrovia, a breve distanza dal mare.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: caratteristiche ambientali: la zona si inquadra nella periferia sud dell'abitato di Silvi Marina, è urbanizzata e pressoché satura con presenza di servizi commerciali e pubblici raggiungibili a circa 1 km di distanza. Permangono zone di verde pubblico a breve distanza dal fabbricato.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

La costruzione si sviluppa su più livelli e comprende unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali di sgombero, accessori).

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; copertura in legno lamellare, tamponature in laterizio, tramezzi e divisori in laterizio ed in piccola parte in cartongesso. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero", è posta al piano secondo (sottotetto). L'unità immobiliare è attualmente adibita ad abitazione. Vi si accede attraverso un ballatoio condominiale aperto ed un corridoio condominiale ed è costituita da un primo locale adibito a cucina-soggiorno. Mediante un piccolo disimpegno interno si accede a due locali adibiti a camere e ad un bagno. Sono annessi all'unità immobiliare un piccolo ripostiglio esterno ed un balcone accessibili rispettivamente dal corridoio condominiale e dal ballatoio condominiale. L'unità immobiliare è priva di vedute con affaccio verso l'esterno, gli ambienti sono illuminati da finestre in legno tipo "vasistas" con apertura motorizzata, poste sulla copertura. L'altezza interna rilevata massima è di mt. 3,75 circa al colmo, non è stato possibile rilevare l'altezza interna minima all'imposta. Le finiture interne sono di tipo residenziale con presenza di impianti. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 16.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: lo stato di conservazione è insufficiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di tipo economico. Pavimentazione interna in ceramica/gres di medio formato. Rivestimento angolo cottura in ceramica. Rivestimento bagno in ceramica e sanitari in vetrochina. Infissi interni: porte in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato. Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico in prossimità dell'ingresso; impianto idrotermico con termosifoni a parete in alluminio e caldaia pensile esterna ad incasso posta su spazio condominiale. Gli impianti sono da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Occupato in virtù di contratto di locazione ad uso locale di sgombero tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (locatore) rappresentata dall'amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttore). Il contratto è stato registrato ad Atri il 21/02/2014 al n. 219 serie 3. Il contratto ha durata di anni quattro dal 22/01/2014 al 21/01/2018 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore

non comunichi la disdetta del contratto. Canone annuo di locazione € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) da pagare in 12 rate uguali anticipate di € 300,00 (euro trecento/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese. Per tutte le ulteriori clausole vedi contratto allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1999 al 05/04/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	08/05/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/12/2001	16414	11274
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Atri		86	188		
Dal 05/04/2005 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Ambrosini	05/04/2005	8050	3405
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	12/04/2005	5425	3199
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2006 al 08/02/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Ambrosini	29/11/2006	10697	4678
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	05/12/2006	23327	13607
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2011 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			

03/02/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lauro	08/02/2011	4459	3404
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	24/02/2011	3015	1776
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

N.B. Relativamente alla provenienza della proprietà in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa quanto segue: per denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 08/05/1999 registrata ad Atri al n. 86/188, trascritta il 19/12/2001 al n. 11274 R.P. e 16414 R.G. Accettazione trascritta il 02/10/2017 al n. 8396 R.P. E 12464 R.G.

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 30/04/1969 registrata ad Atri al n. 66/117, trascritta il 03/11/1969 AL N. 10511 R.P. E 13387 R.G.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 05/12/2006  
 Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
 Data: 29/11/2006  
 N° repertorio: 10698  
 N° raccolta: 4679  
 Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una

quota di ipoteca di euro 110.000,0 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B.: Area identificata con la particella 1501 deriva dalla 1233 che deriva dalla originaria particella 27.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le vigenti norme urbanistiche il foglio 21 Mappale 1501 del comune di Silvi Ricade:

100,0% Piano Regolatore Generale Vigente D1 Art.65 N.T.A. Zona industriale esistente

49,5% Zone di rispetto FFSS Artt.89 e 92 N.T.A. D.P.R.753/1980 Ente FFSS Compartimento di Ancona

100,0% P.R.P.5 Ambito 5 Vincoli derivanti dal P.R.P. - Ambito Costa Teramana Artt. 89 e 96 N.T.A.

100,0% P.R.P.D Classi di Tutela e Valorizzazione Vincoli derivanti dal P.R.P. - Trasformazione a regime ordinario Artt.89 e 96 N.T.A.

100,0% P.T.C.P. - Sistema insediativo B.5 Art.19 P.T.C.P. Insediamenti monofunzionali

100,0% P.T.C.P. - Aree protette A.2.3 Art.14 P.T.C.P. - Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali

79,6% Microzonazione Sismica 5 Zona stabile suscettibile di amplificazioni - Zona 5 Artt.89 e 97 Bis N.T.A.

20,4% Microzonazione Sismica L Liquefazione - Zona suscettibile a liquefazione Artt.89 e 97 N.T.A.  
100,0% Piano Generale Impianti Pubblicitari ZB Zona Bianca - Rimanente centro abitato  
100,0% Delimitazione Centri Abitati DCA Centri Abitati - Area all'interno dei centri edificati ai sensi del N.C. della Strada D.Lgs. 285/92



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Permesso di costruire n.40/2005 del 05/05/2005
- Variante al Permesso di costruire n.97/2005 del 20/12/2005
- Permesso di Costruire n. 15 del 21/02/2006
- Certificato di agibilità n.801/2006 del 19/06/2006
- Istanza di Permesso di costruire per recupero abitativo sottotetti Prot.20234 del 08/06/2007 (parere contrario) come da relazione Istruttoria del 22.05.2008 Prot. 17600 del Funzionario Comunale
- Comunicazione diniego all'accoglimento dell'istanza per il recupero abitativo dei sottotetti prot. 46671 del 09/12/2008.

### **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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire; la destinazione d'uso attuale non è conforme ai titoli edilizi rilasciati, in quanto i locali di sgombero sono utilizzati come unità abitativa, altezze interne difformi ed altre difformità evidenziate nella documentazione comunale allegata.

Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale ed alle disposizioni del regolamento di condominio che non è stato rinvenuto. Non è stato possibile accertare se esiste l'amministratore di condominio pertanto non si è a conoscenza di eventuali debiti relativi all'unità immobiliare nei confronti del condominio. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po



### 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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

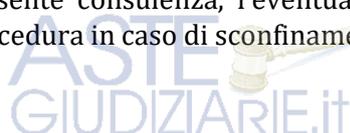
L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) sub.18 confina catastalmente a Sud con il sub.16, a ovest con il sub.17, a est con vano scala e con il sub.31, salvo altri se/o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	95,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,65 m	secondo (sottotetto)
balcone	23,80 mq	25,50 mq	0,30	7,65 mq	0,00 m	secondo (sottotetto)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. E' stata indicata l'altezza interna media. Le altezze interne rilevate sono le seguenti: altezza massima mt. 3,75 al colmo, altezza minima mt. 1,50 all'imposta. Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1501	18	1	C2	2	108,00 mq.	109,00 mq. mq	312,35 €	2	No

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	
21	1501				Ente urbano		00 31 46 mq			No	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dello stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per la presenza di un secondo bagno con accesso da uno dei due locali adibiti a studio; differenze nelle altezze interne; inoltre la destinazione di fatto è ad ufficio privato,

### PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o accettato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali privi di porte-finestre alle pareti, poichè le finestre poste sulla copertura sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.

### PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 21 particella 1501.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato all'interno del nucleo abitato di Silvi; la zona è completamente edificata ed urbanizzata. Dagli atti consultati non risulta la presenza di censo, livello, usi civici e servitù sul bene oggetto di vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel comune di Silvi (Te) in viale Po ed è posto tra la s.s. 16 statale adriatica e la ferrovia, a breve distanza dal mare.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: caratteristiche ambientali: la zona si inquadra nella periferia sud dell'abitato di Silvi Marina, è urbanizzata e pressoché satura con presenza di servizi commerciali e pubblici raggiungibili a circa 1 km di distanza. Permangono zone di verde pubblico a breve distanza dal fabbricato.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

La costruzione si sviluppa su più livelli e comprende unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali di sgombero, accessori).

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; copertura in legno lamellare, tamponature in laterizio, tramezzi e divisori in laterizio ed in piccola parte in cartongesso. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero", è posta al piano secondo (sottotetto). L'unità immobiliare è attualmente adibita ad ufficio privato. Vi si accede mediante ballatoio condominiale aperto. La sua distribuzione comprende un ampio locale adibito ad ufficio con ripostiglio interno, un piccolo disimpegno da cui si accede a due locali adibiti a studio e ad un bagno. Da uno dei due locali adibiti a studio si accede ad un secondo bagno. Dal primo ampio locale adibito ad ufficio si accede ad un balcone mediante tre porte-finestre. Gli altri ambienti sono privi di finestre con affaccio verso l'esterno e sono illuminati da finestre poste sulla copertura. L'altezza interna rilevata massima è di mt. 3,75 circa al colmo e l'altezza interna rilevata minima è di mt. 1,50 circa all'imposta. Le finiture interne sono di tipo residenziale con presenza di impianti.

L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 18.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: lo stato di conservazione è insufficiente. Le finiture sono di tipo economico. Pavimentazione interna in ceramica/gres formato medio. Pavimenti balcone in ceramica/gres di piccolo formato. Ringhiera metallica sul balcone. Rivestimento interno: tinteggiatura. Infissi esterni: Porte-finestre alle pareti in alluminio con vetro-camera (senza elementi oscuranti) finestre poste in copertura in legno a "vasistas" con vetro-camera e apertura motorizzata. Infissi interni: porte in legno; portoncino d'ingresso blindato. Rivestimento bagni in ceramica e sanitari in vetrochina. Impianto elettrico, impianto di condizionamento con split a parete e unità esterne sul balcone, impianto idrotermico. Gli impianti sono da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Occupato in virtù di contratto di locazione ad uso locale di sgombero tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (locatore) rappresentata dall'amministratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttore). Il contratto è stato registrato ad Atri il 21/02/2014 al n. 219 serie 3. Canone annuo di locazione € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) da pagare in 12 rate uguali anticipate di € 300,00 (euro trecento/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese. Il contratto ha durata di anni quattro dal 22/01/2014 al 21/01/2018 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi la disdetta del contratto. Per tutte le ulteriori clausole vedi contratto allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 08/05/1999 al 05/04/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Ufficio del Registro	08/05/1999			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Teramo	19/12/2001	16414	11274	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Atri		86	188			
Dal 05/04/2005 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio A. Ambrosini	05/04/2005	8050	3405	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Teramo	12/04/2005	5425	3199	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 29/11/2006 al 08/02/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio A. Ambrosini	29/11/2006	10697	4678	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Teramo	05/12/2006	23327	13607	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 08/02/2011 al 03/02/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio R. Lauro	08/02/2011	4459	3404	
		<b>Trascrizione</b>				

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/02/2011	3015	1776
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. Relativamente alla provenienza della proprietà in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa quanto segue: per denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 08/05/1999 registrata ad Atri al n. 86/188, trascritta il 19/12/2001 al n. 11274 R.P. e 16414 R.G. Accettazione trascritta il 02/10/2017 al n. 8396 R.P. E 12464 R.G.

Denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 30/04/1969 registrata ad Atri al n. 66/117, trascritta il 03/11/1969 AL N. 10511 R.P. E 13387 R.G.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 05/12/2006  
 Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
 Data: 29/11/2006  
 N° repertorio: 10698  
 N° raccolta: 4679  
 Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,00 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



N.B.: Area identificata con la particella 1501 deriva dalla 1233 che deriva dalla originaria particella 27.

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le vigenti norme urbanistiche il foglio 21 Mappale 1501 del comune di Silvi Ricade:

100,0% Piano Regolatore Generale Vigente D1 Art.65 N.T.A. Zona industriale esistente

49,5% Zone di rispetto FFSS Artt.89 e 92 N.T.A. D.P.R.753/1980 Ente FFSS Compartimento di Ancona

100,0% P.R.P.5 Ambito 5 Vincoli derivanti dal P.R.P. - Ambito Costa Teramana Artt. 89 e 96 N.T.A.

100,0% P.R.P.D Classi di Tutela e Valorizzazione Vincoli derivanti dal P.R.P. - Trasformazione a regime ordinario Artt.89 e 96 N.T.A.

100,0% P.T.C.P. - Sistema insediativo B.5 Art.19 P.T.C.P. Insediamenti monofunzionali

100,0% P.T.C.P. - Aree protette A.2.3 Art.14 P.T.C.P. - Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali

79,6% Microzonazione Sismica 5 Zona stabile suscettibile di amplificazioni - Zona 5 Artt.89 e 97 Bis N.T.A.

20,4% Microzonazione Sismica L Liquefazione - Zona suscettibile a liquefazione Artt.89 e 97 N.T.A.

100,0% Piano Generale Impianti Pubblicitari ZB Zona Bianca - Rimanente centro abitato

100,0% Delimitazione Centri Abitati DCA Centri Abitati - Area all'interno dei centri edificati ai sensi del N.C. della Strada D.Lgs. 285/92.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Permesso di costruire n.40/2005 del 05/05/2005
- Variante al Permesso di costruire n.97/2005 del 20/12/2005
- Permesso di Costruire n. 15 del 21/02/2006
- Certificato di agibilità n.801/2006 del 19/06/2006
- Istanza di Permesso di costruire per recupero abitativo sottotetti Prot.20234 del 08/06/2007 (parere contrario) come da relazione Istruttoria del 22.05.2008 Prot. 17600 del Funzionario Comunale
- Comunicazione diniego all'accoglimento dell'istanza per il recupero abitativo dei sottotetti prot. 46671 del 09/12/2008.

### **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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, la destinazione d'uso attuale non è conforme ai titoli edilizi rilasciati, in quanto i locali di sgombero sono utilizzati come ufficio, presenza di un secondo bagno con accesso da uno dei due locali adibiti a studio, altezze interne difformi ed altre difformità meglio evidenziate nell'allegata documentazione comunale. Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale ed alle disposizione del regolamento di condominio che non è stato rinvenuto. Non è stato possibile accertare se esiste l'amministratore di condominio pertanto non si è a conoscenza di eventuali debiti relativi all'unità immobiliare nei confronti del condominio. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 12.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Silvi (TE) - viale Po	70,00 mq	450,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
				Valore di stima:	€ 31.500,00

Valore di stima: € 31.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie comunali, la reale destinazione d'uso, le presunte caratteristiche energetiche e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei lotti oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo nonché la situazione del mercato immobiliare del territorio nazionale e locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: annunci immobiliari; proposte di vendita di agenzie immobiliari; atti di compravendita recenti ove reperibili; esiti di vendite giudiziarie recenti; quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). I prezzi specifici vengono definiti in base alle effettive caratteristiche costruttive considerando l'impiantistica, lo stato manutentivo, l'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediati con i prezzi derivanti dall'indagine

diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
 Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 13.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 30.280,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Mansarda Silvi (TE) - viale Po	67,29 mq	450,00 €/mq	€ 30.280,50	100,00%	€ 30.280,50
Valore di stima:					€ 30.280,50

Valore di stima: € 32.490,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 23.000,00**

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie comunali, la reale destinazione d'uso, le presunte caratteristiche energetiche e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei lotti oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo nonché la situazione del mercato immobiliare del territorio nazionale e locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: annunci immobiliari; proposte di vendita di agenzie immobiliari; atti di compravendita recenti ove reperibili; esiti di vendite giudiziarie recenti; quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). I prezzi specifici vengono definiti in base alle effettive caratteristiche costruttive considerando l'impiantistica, lo stato manutentivo, l'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 16.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Mansarda Silvi (TE) - viale Po	60,05 mq	450,00 €/mq	€ 27.450,00	100,00%	€ 27.450,00
				Valore di stima:	€ 27.450,00

Valore di stima: € 27.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie comunali, la reale destinazione d'uso, le presunte caratteristiche energetiche e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei lotti oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo nonché la situazione del mercato immobiliare del territorio nazionale e locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: annunci immobiliari; proposte di vendita di agenzie immobiliari; atti di compravendita recenti ove reperibili; esiti di vendite giudiziarie recenti; quotazioni Osservatorio Mercati Immobiliare (OMI). I prezzi specifici vengono definiti in base alle effettive caratteristiche costruttive considerando l'impiantistica, lo stato manutentivo, l'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad ufficio privato. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 18.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 51.592,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Mansarda Silvi (TE) - viale Po	114,65 mq	450,00 €/mq	€ 51.592,50	100,00%	€ 51.592,50
				Valore di stima:	€ 51.592,50

Valore di stima: € 50.445,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

**Valore finale di stima: € 35.000,00**

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie comunali, la reale destinazione d'uso, le presunte caratteristiche energetiche e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei lotti oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo nonché la situazione del mercato immobiliare del territorio nazionale e locale.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: annunci immobiliari; proposte di vendita di agenzie immobiliari; atti di compravendita recenti ove reperibili; esiti di vendite giudiziarie recenti; quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). I prezzi specifici vengono definiti in base alle effettive caratteristiche costruttive considerando l'impiantistica, lo stato manutentivo, l'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 15/03/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Pietro Renato



## ALLEGATI

---

All.01 - Stralcio di mappa catastale foglio 21 Silvi.

All.02 - Elenco subalterni e dimostrazione grafica.

All.03 - Visura catastale storica catasto terreni foglio 21 particella 1501.

All.04 - Documentazione catastale foglio 21 particella 1501 sub 12.

All.05 - Documentazione catastale foglio 21 particella 1501 sub 13.

All.06 - Documentazione catastale foglio 21 particella 1501 sub 16.

All.07 - Documentazione catastale foglio 21 particella 1501 sub 18.

All.08 - Documentazione comunale - permesso di costruire.

All.09 - Documentazione comunale - diniego recupero abitativo sottotetto.

All.10 - Contratti di affitto.

All.11- Planimetrie.

All.12 - Fotografie.

All.13 - Perizia privacy.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 12.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 13.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 16.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Locali di sgombero ubicati a Silvi (TE) - viale Po  
Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad ufficio privato. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 18.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 35.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

<b>Bene N° 1 - Mansarda</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE) - viale Po		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1501, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2, Graffato No Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1501, Qualità Ente urbano, Graffato No	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali poichè le finestre sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 12.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00**

<b>Bene N° 2 - Mansarda</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE) - viale Po		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1501, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2, Graffato No Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1501, Qualità Ente urbano, Graffato No	<b>Superficie</b>	67,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali poichè le finestre sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te),		

	viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 13.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 3 - Mansarda			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE) - viale Po		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1501, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2, Graffato No Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1501, Qualità Ente urbano, Graffato No	<b>Superficie</b>	60,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali poichè le finestre sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad abitazione. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 16.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 4 - Mansarda			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE) - viale Po		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1501, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2, Graffato No Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1501, Qualità Ente urbano, Graffato No	<b>Superficie</b>	114,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è insufficiente essendo state rilevate le seguenti problematiche: infiltrazioni di acqua piovana in prossimità delle finestre "vasistas"; presenza di umidità sulle pareti (probabilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali privi di porte-finestre alle pareti, poichè le finestre poste sulla copertura sono sottodimensionate rispetto agli ambienti); lievi segni di distacco tra la struttura		

	e la tamponatura soprattutto in copertura tra le travi lamellari e le pareti; alcune "vasistas" in copertura con comando elettrico presentano fini elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero" posta al piano secondo (sottotetto), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Silvi (Te), viale Po. L'unità immobiliare è attualmente adibita di fatto ad ufficio privato. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Silvi al foglio 21 particella 1501 sub 18.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A SILVI (TE) - VIALE PO**



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 05/12/2006  
Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Andrea Ambrosini  
Data: 29/11/2006  
N° repertorio: 10698  
N° raccolta: 4679  
Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,0 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 14/06/2013  
Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 14/06/2013  
N° repertorio: 1154  
N° raccolta: 2013  
Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/11/2015  
Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 2 - LOCALI DI SGOMBERO UBIICATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

---

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 05/12/2006

Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Andrea Ambrosini

Data: 29/11/2006

N° repertorio: 10698

N° raccolta: 4679

Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,0 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 3 - LOCALI DI SGOMBERO UBIICATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

---

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 05/12/2006

Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Andrea Ambrosini

Data: 29/11/2006

N° repertorio: 10698

N° raccolta: 4679

Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,00 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 4 - ASTE LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A SILVI (TE) - VIALE PO**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 05/12/2006

Reg. gen. 23328 - Reg. part. 6081

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Andrea Ambrosini

Data: 29/11/2006

N° repertorio: 10698

N° raccolta: 4679

Note: N.B.: l'iscrizione n. 6081 R.P. e 23328 R.G. DEL 05/12/2006, ipoteca volontaria di euro 600.000,00 a garanzia di euro 300.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante anche su altra consistenza annotata di frazionamento con formalità n. 1808 R.P. e 11245 R.G. DEL 06/07/2010 con il quale alla particella 1501 sub 12 è stata assegnata una quota di ipoteca di euro 110.000,00 a garanzia di euro 55.000,00, alla particella 1501 sub 13, una quota di ipoteca di euro 114.000,00 a garanzia di euro 57.000,00, alla particella 1501 sub 16 una quota di ipoteca di euro 68.000,00 a garanzia di euro 34.000,00, alla particella 1501 sub 18 una quota di ipoteca di euro 220.000,00 a garanzia di euro 110.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 14/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 946

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 14/06/2013

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 2013

Note: N.B.: l'iscrizione n- 946 R.P. E 7891 R.G. DEL 14/06/2013, ipoteca giudiziale di euro 300.000,00 a garanzia di euro 219.189,21 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, grava anche su altra consistenza.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/11/2015

Reg. gen. 14524 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: N.B.: la trascrizione n. 10401 R.P. E 14524 R.G. DEL 20/11/2015, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Teramo del 09/11/2015, rep. 4558/2015, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava anche su altra consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/12/2020

Reg. gen. 16644 - Reg. part. 11748

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

