
TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	5
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	5
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	5
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	6
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	7
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	8
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	9
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	10
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	10
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	10
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	11



Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	11
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	12
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	12
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	13
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	13
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	16
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	18
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	19
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	20
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	21
Normativa urbanistica.....	22

Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 285.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1	29
Bene N° 2 - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1	29
Bene N° 3 - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	30
Bene N° 4 - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1.....	31



Firmato Da: MARINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 3403e930d64c49651508c20fcd1b13920



In data 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al primo piano costituito da ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura, dispensa, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e ampio terrazzo a livello, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 226, facente parte di un fabbricato residenziale con relativi accessori e pertinenze che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Locali accessori ad uso sgombero, ripostiglio, stenditoio, lavatoio e terrazzo siti al piano secondo (sottotetto), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 152, con accesso mediante scala indipendente dal piano primo.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Unità immobiliare al piano terra, attualmente utilizzata come autorimessa, avente una superficie commerciale di circa 173 mq.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo sottostrada, attualmente utilizzata come rimessa, avente una superficie commerciale di mq. 241 circa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

Il fabbricato costituito dalle unità immobiliari in procedura confina a mezzo distacco con strada pubblica a due lati, altra proprietà p.lla 443, altra proprietà p.lla 441, altra proprietà p.lla 534, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,58 mq	182,83 mq	1	182,83 mq	2,70 m	1
Terrazzo	137,35 mq	144,88 mq	0,30	43,46 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				226,29 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				226,29 mq		

BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (locali accessori)	119,28 mq	134,36 mq	1	134,36 mq	2,15 m	2
Scala d'accesso	7,61 mq	9,75 mq	0,20	1,95 mq	0,00 m	1-2
Terrazzo	23,95 mq	25,13 mq	0,30	7,54 mq	0,00 m	2
Balcone	12,95 mq	14,05 mq	0,30	4,21 mq	0,00 m	2
Balcone	12,95 mq	14,05 mq	0,30	4,21 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				152,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,27 mq		

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	136,15 mq	151,33 mq	1	151,33 mq	4,00 m	T
Portico	74,10 mq	75,25 mq	0,30	22,57 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				173,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,90 mq		

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-Garage	221,50 mq	241,32 mq	1	241,32 mq	4,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				241,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,32 mq		

Il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2010 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 26/03/2014 al 24/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 24/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 711,42 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 711,42 Piano 1
Dal 24/12/2015 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 711,42 Piano 1

BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2010 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 28/05/2012 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 26/03/2014 al 24/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 24/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 268,56

Dal 09/11/2015 al 24/12/2015	**** Omissis ****	Piano 1-2 Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 mq Superficie catastale 136 mq Rendita € 268,56 Piano 1-2
Dal 24/12/2015 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 mq Superficie catastale 136 mq Rendita € 268,56 Piano 1-2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2010 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 28/05/2012 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 26/03/2014 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 2 Categoria F3 Piano T

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2010 al 28/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 28/05/2012 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 26/03/2014 al 24/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 7 Categoria F3 Piano S1
Dal 24/12/2014 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 709, Sub. 7 Categoria F3

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	709	5	2	A2	2	9,5 vani	202 mq	711,42 €	1		

BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	709	6	2	C2	2	130 mq	136 mq	268,56 €	1-2		

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	709	2		F3					T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risulta ultimata per la destinazione attuale di autorimessa, mentre nella visura catastale acquisita risulta ancora in corso di costruzione (categoria F/3). SI

rende necessaria a tal riguardo una pratica di variazione catastale.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBIcato A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	709	7		F3					S1	

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBIcato A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato di conservazione. Sulle facciate esterne del fabbricato è stato riscontrato in alcuni punti il danneggiamento del cappotto esterno di isolamento termico causato con ogni probabilità dalla grandine.

BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO UBIcato A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

I locali accessori al piano sottotetto si presentano allo stato grezzo, privo di pavimentazione infissi interni e impianti tecnologici.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato conservativo.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, priva di pavimentazione, finitura delle pareti, impianti tecnologici e infissi.

PARTI COMUNI

Nella vendita sono comprese le parti ad uso comune tra le unità immobiliari, riguardanti rispettivamente l'area esterna di corte (sub. 1 bene comune non censibile) la gradinata esterna e il ballatoio al primo piano (sub. 4 bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sui beni immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al primo piano di un fabbricato residenziale, con relativi accessori e pertinenze, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a falde, tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti e sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, infissi esterni in PVC con doppio vetro e persiane in PVC, infissi interni in legno, portoncino d'ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento autonomo di tipo radiale a pavimento. I parapetti del terrazzo sono in muratura con inserti costituiti da balaustra in ferro battuto, le facciate del fabbricato hanno finiture di tipo tradizionale con tinteggiatura. All'unità immobiliare si accede mediante una scala esterna ad uso comune con l'unità immobiliare di cui al sub.6 (piano secondo sottotetto). Il fabbricato in procedura è situato in Contrada Pianacce di Silvi, in una zona residenziale collinare a circa 2,5 km dal centro della cittadina e dal mare Adriatico.

BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

L'unità immobiliare in oggetto consiste in dei locali accessori ad uso sgombero, stenditoio, ripostiglio, lavatoio, w.c. oltre a terrazzo a livello al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato residenziale con relativi accessori e



pertinenze che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a falde, tamponature in laterizio. L'unità immobiliare si presenta priva di pavimentazione, finiture, infissi interni e impianti tecnologici. I parapetti del terrazzo sono in muratura con inserti costituiti da balaustra in ferro battuto, le facciate del fabbricato hanno finiture di tipo tradizionale con tinteggiatura. All'unità immobiliare si accede mediante una scala esterna ad uso comune con l'unità immobiliare di cui al sub.5 (piano primo). Il fabbricato in procedura è situato in Contrada Pianacce di Silvi, in una zona residenziale collinare a circa 2,5 km dal centro della cittadina e dal mare Adriatico.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale ad uso autorimessa al piano terra di un fabbricato residenziale con relativi accessori e pertinenze che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a falde, tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'unità immobiliare sono le seguenti: pavimento in battuto di cemento, pareti rifinite con tinteggiatura, infissi esterni in alluminio, serrande delle tre porte d'ingresso con funzionamento meccanico, impianto elettrico e di illuminazione con canaline a vista. All'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada pubblica (Via Maiella) mediante area esterna di corte ad uso comune tra tutte le unità immobiliari, di circa 978 mq., delimitata da una recinzione in cemento non ultimata. Il fabbricato in procedura è situato in Contrada Pianacce di Silvi, in una zona residenziale collinare a circa 2,5 km dal centro della cittadina e dal mare Adriatico.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale ad uso magazzino-garage al piano primo sottostrada (seminterrato) di un fabbricato residenziale, con relativi accessori e pertinenze, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a falde, tamponature in laterizio. L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, priva di pavimentazione, finitura delle pareti, infissi e impianti tecnologici. All'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada pubblica (Via Maiella) mediante area esterna di corte ad uso comune tra tutte le unità immobiliari, di circa 978 mq., delimitata da una recinzione in cemento non ultimata. Il fabbricato in procedura è situato in Contrada Pianacce di Silvi, in una zona residenziale collinare a circa 2,5 km dal centro della cittadina e dal mare Adriatico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in procedura attualmente risultano occupati dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 28/11/1981 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/11/1981	2197	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	27/11/1981	11415	8499		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/03/2014 al 30/08/2024					
**** Omissis ****					
Donazione					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
**** Omissis ****	26/03/2014	3961	2307		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	28/03/2014	3525	2638		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita in data _____ per _____ **** Omissis **** con sede _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo (già Conservatoria dei _____) e _____, consiste di fatto nell'atto di compravendita del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate.

Con atto di rinuncia all'opposizione in _____ per Notaio **** Omissis **** con sede in Giulianova (TE) R _____ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) _____ al Re _____ al Reg. p _____, la Sig.ra **** Omissis **** ai _____ C.F. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **

**BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO
 UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1981 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/11/1981	2197	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	27/11/1981	11415	8499
Dal 26/03/2014 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/03/2014	3961	2307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	28/03/2014	3525	2638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita in **** Omissis **** con sede) Rep. n. , trascritto presso d (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) al Re e al R , consiste di fatto nell'atto di compravendita del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate.

Con atto di rinuncia all'opposizione in d: F * **** con sede (TE) trascritto presso F. o (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) al la Sig.ra **** Omissis **** nata : , **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, hanno dichiarato **** Omissis **** di fare **** Omissis **** in stessa data Rep. trascritto presso Registri Immobiliari

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1981 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/11/1981	2197	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	27/11/1981	11415	8499
Dal 26/03/2014 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/03/2014	3961	2307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	28/03/2014	3525	2638



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita in data _____ pe ***** Omissis ***** con sede _____, trascritto presso _____ (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) _____ consiste in fatto nell'atto di compravendita del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate.

C _____ per ***** Omissis ***** con sede _____ a _____ (già trascritto presso _____) _____

***** Omissis ***** e la Sig.ra ***** Omissis ***** nat. _____, hanno dichiarato _____ in s _____ trascritto presso _____ (già Conservatoria dei Registri

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1981 al 26/03/2014	***** Omissis *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		***** Omissis *****	20/11/1981	2197	991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	27/11/1981	11415	8499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/03/2014 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	26/03/2014	3961	2307	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Teramo Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)		28/03/2014	3525	2638
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita in data _____, per il quale **** Omissis **** con sede in _____, è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ al _____ € (già fatto nell'atto di compravendita del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate).

Con atto di _____, per il quale **** Omissis **** con sede in _____, è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ al _____ €.

**** Omissis **** nata ad Atri (MC) C.F. **** Omissis ****, hanno dichiarato di rinunciare al proprio diritto di fare opposizione alla donazione di cui all'atto per Notaio **** Omissis **** in stessa _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Teran

Reg. ge - Reg. pa

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Capital 0

Percentuale interes:

Rogante: **** Omissis ****

Dat

N° repertori

N° raccolta

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Træ

Reg. § - Reg. §

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - LOCALI ACCESSORI AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI UN FABBRICATO
UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teran

Reg. - Reg. p.

Quota: 1/1

Importo

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

Contro **** Omissis ****

Capitale

Percentuale interes: %

Rogante: **** Omissis ****

N° repertori

N° raccol

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritt

Reg. ge - Reg. part. 1

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Terar

Reg. Reg. par

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Ca

Percentuale interessi:

Rogante: **** Omissis ****

N° repertorio:

N° raccolta:

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

Iscritto a Teramo il 10

Re - Reg. par

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Capitale

Percentuale interes

Rogante: **** Omissis ****

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

----- Reg. par

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Teramo

Reg. g. ----- Reg. p:

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione è relativa all'iscrizione c
e

Reg. particolare -----

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Teramo

Reg. ge ----- Reg. f

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione è relativa all'iscrizione c
genera

Reg. f -----

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DI UN FABBRICATO UBICATO A SILVI (TE) - CONTRADA PIANACCE, VIA MAIELLA N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo

Reg. g. ----- Reg. p:

Quota: 1/1

Importo: -----

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

Contro **** Omissis ****

Capitale -----

Percentuale interessi: -----

Rogante: **** Omissis ****

f

N° repertorio -----

N° raccolta -----

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo 2
Reg. § Reg. p

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

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Silvi l'area sulla quale insiste il fabbricato costituito dalle unità immobiliari in procedura, ricade in zona B2 - "Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba", regolata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Silvi il fabbricato costituito dalle unità immobiliari in procedura è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1624 del 28/12/1984 Prot. 16250;
- Concessione Edilizia n. 1807 del 24/05/1986 Prot. 5164 (variante in corso d'opera);
- Concessione Edilizia n. 1882 del 28/10/1986 Prot. 20653 (variante in corso d'opera);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. 42466 del 02/12/2013.

In base agli elaborati grafici di progetto approvati sono state riscontrate delle lievi modifiche riguardanti la distribuzione interna e il posizionamento di alcune aperture e, per quanto concerne l'unità immobiliare al piano terra distinta al Catasto Fabbricati di Silvi al fg 11 p.lla 709 sub.2, in sede di sopralluogo è stata riscontrata una diversa destinazione d'uso dei locali.

Le modifiche riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, possono essere sanate in base al D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento. L'importo di spesa da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia è stato considerato nella decurtazione applicata sul valore finale di stima.

Non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico, elettrico).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un fabbricato non soggetto a vincoli od oneri condominiali.

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche dei beni immobili pignorati, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al primo piano costituito da ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura, dispensa, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e ampio terrazzo a livello, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 226, facente parte di un fabbricato residenziale con relativi accessori e pertinenze che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 181.032,00
- **Bene N° 2** - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
Locali accessori ad uso sgombero, ripostiglio, stenditoio, lavatoio e terrazzo siti al piano secondo (sottotetto), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 143, con accesso mediante scala indipendente dal piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.135,00
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
Unità immobiliare in corso di costruzione al piano terra, attualmente utilizzata come autorimessa, avente una superficie commerciale di circa 173 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.255,00
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
Unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo sottostrada, attualmente utilizzata come rimessa, avente una superficie commerciale di mq. 241 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.396,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1	226,29 mq	800,00 €/mq	€ 181.032,00	100,00%	€ 181.032,00
Bene N° 2 - Locali accessori Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1	152,27 mq	500,00 €/mq	€ 76.135,00	100,00%	€ 76.135,00
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1	173,90 mq	450,00 €/mq	€ 78.255,00	100,00%	€ 78.255,00
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1	241,32 mq	300,00 €/mq	€ 72.396,00	100,00%	€ 72.396,00
Valore di stima:					€ 407.818,00

Valore di stima: € 407.818,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 285.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 285.000,00 (Euro duecentoottantacinquemila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione, del rischio assunto per mancanza di garanzia per vizi, degli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.



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.

Sant'Omero, li 31/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco



ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Allegato n.1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ Allegato n.2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n.3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ Allegato n.4 - Copia atti di provenienza
- ✓ Allegato n.5 - Copia certificato anagrafico e di residenza del debitore esecutato
- ✓ Allegato n.6 - Elaborato grafico
- ✓ Allegato n.7 - Inquadramento territoriale
- ✓ Allegato n.8 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n.9 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ Allegato n.10 - Copia elaborato peritale versione privacy



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
 Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al primo piano costituito da ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura, dispensa, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e ampio terrazzo a livello, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 226, facente parte di un fabbricato residenziale con relativi accessori e pertinenze che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
- Bene N° 2** - Locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
 Locali accessori ad uso sgombero, ripostiglio, stenditoio, lavatoio e terrazzo siti al piano secondo (sottotetto), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 143, con accesso mediante scala indipendente dal piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2
- Bene N° 3** - Porzione d'immobile al piano terra di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
 Unità immobiliare al piano terra, attualmente utilizzata come autorimessa, avente una superficie commerciale di circa 173 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 2, Categoria F3
- Bene N° 4** - Porzione d'immobile al piano primo sottostrada di un fabbricato ubicato a Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1
 Unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo sottostrada, attualmente utilizzata come rimessa, avente una superficie commerciale di mq. 241 circa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 7, Categoria F3

Gli immobili vengono posti in vendita per diritti reali pari alla pena proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Silvi l'area sulla quale insiste il fabbricato costituito dalle unità immobiliari in procedura, ricade in zona B2 - "Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba", regolata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 285.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 285.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento di civile abitazione al piano primo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	226,29 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato di conservazione. Sulle facciate esterne del fabbricato è stato riscontrato in alcuni punti il danneggiamento del cappotto esterno di isolamento termico causato con ogni probabilità dalla grandine.		
Descrizione:	Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al primo piano costituito da ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura, dispensa, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e ampio terrazzo a livello, il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 226, facente parte di un fabbricato residenziale con relativi accessori e pertinenze che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locali accessori al piano secondo (sottotetto) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	152,27 mq
Stato conservativo:	I locali accessori al piano sottotetto si presentano allo stato grezzo, privo di pavimentazione infissi interni e impianti tecnologici.		
Descrizione:	Locali accessori ad uso sgombero, ripostiglio, stenditoio, lavatoio e terrazzo siti al piano secondo (sottotetto), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 143, con accesso mediante scala indipendente dal piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Porzione d'immobile al piano terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	173,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Unità immobiliare al piano terra, attualmente utilizzata come autorimessa, avente una superficie commerciale di circa 173 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Contrada Pianacce, Via Maiella n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile al piano primo sottostrada Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 709, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	241,32 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo, priva di pavimentazione, finitura delle pareti, impianti tecnologici e infissi.		
Descrizione:	Unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo sottostrada, attualmente utilizzata come rimessa, avente una superficie commerciale di mq. 241 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		