

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	7
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	7
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	8
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	9
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	10
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	11
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	12

Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	12
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	12
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22.....	13
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord.....	14
Lotto 2.....	16
Descrizione	17
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	17
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	17
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	17
Titolarità	17
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	17
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	18
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	18
Confini.....	18
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	18
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	18
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	18
Consistenza.....	19
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	19
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	19
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19



Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	19
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	20
Dati Catastali	20
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	20
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	20
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	20
Stato conservativo	21
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	21
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	21
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	21
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	21
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	22
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	22
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	22
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	23
Bene N° 5 - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S.....	23
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord
- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord
- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

Trattasi di locali ad uso ristorante con annessi servizi, cucina e depositi, posti al piano terra il tutto facenti parte di un più ampio complesso immobiliare. I locali adibiti a ristorazione posta al piano terra con accessi diretti da strada più precisamente al civico, 24

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

Trattasi di una piccola unità immobiliare costituente un mini appartamento camera cucina e w.c posto al piano terra al civico 24 di Circ.ne boreale nord, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare. L'unità immobiliare è stata annessa all'adiacente part. 851 subalterno 7 costituente il bene n. 1 ristorante. All'unità immobiliare si accedeva mediante porta d'ingresso posta su atrio d'ingresso e corte esterna al civico 26.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Trattasi di unità immobiliare costituenti magazzino-deposito posto al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare, al bene si accede dal civico 26 mediante androne condominiale attraverso vano scala

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

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)



Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

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)

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

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)

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

a nord con Circonvallazione Boreale Nord, ad est con ingresso a condominio adiacente e Vicolo Forcella a sud con part.581 sub 1 a Ovest su vicolo Curti

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

l'unità immobiliare confina a nord con Circonvallazione Boreale nord, ad ovest con bene 1 (ristorante) a est con androne condominiale civico 26, a sud con atrio o corte interna.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

l'unità immobiliare confina a nord con vano scala condominiale, ad ovest tramite scala d'ingresso con atrio o chiostrina interna, ad est a mezzo distacco con part. 192, 193

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale ristorante	580,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				600,00 mq		

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

Si Tratta di un monolocale con annesso w.c., punto cottura e piccolo balcone. Si precisa che tale unità immobiliare e la relativa superficie a seguito di rimozione di tramezzo di divisione risulta essere stata inserita nel bene n. 1 ristorante

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	48,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

Si rimanda all'allegato "documentazione ipocatastale"

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	581	7	2	D8				5681,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

le piantine catastali sono difformi rispetto allo stato rilevato, inoltre si segnala che è apposta Riserva: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	581	45	2	A2	1	1,5 vani	36 mq	92,96 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

non c'e corrispondenza l'unità immobiliare trovasi inglobata nel bene 1 ristorante

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	188	3	2	M	2	48 mq	61 mq	99,16 €	S1	

Corrispondenza catastale

si segnala Riserva: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

sufficiente

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

Sufficiente

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

stato manutentivo insufficiente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

L'edificio è costituito da strutture portanti in c.a. e tamponature. Le finiture interne sono composte da pavimenti in ceramica tradizionale, infissi interni ed esterni in legno e PVC. L'impiantistica risulta sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è risultato occupato, ed è stato oggetto di provvedimento di sgombero, alla data odierna è in itinere la fase di sgombero.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è risultato occupato, ed è stato oggetto di provvedimento di sgombero, alla data odierna è in itinere la fase di sgombero.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è risultato occupato, ed è stato oggetto di provvedimento di sgombero, alla data odierna è in itinere la fase di sgombero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

Si rimanda all'allegato "documentazione ipocatastale"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

si rimanda all'allegato ipo catastale

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

Oneri di cancellazione

Si rimanda all'allegato Ipocatastale

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Oneri di cancellazione

Si rimanda all'allegato documentazione ipocatastale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 22

Nella ricerca degli atti e titoli abilitativi esistenti presso il Comune di Silvi, il sottoscritto ha preso atto che una parte della documentazione, ed in particolare quella relativa ai titoli autorizzativi riguardanti l'attività commerciale è stata trasferita per competenza presso il SUAP, mentre la parte riguardante residenziale ed annessi depositi, è nelle disponibilità del SUE. Questa suddivisione ha comportato difficoltà nel reperire copia del principale titolo abilitativo che viene richiamato nell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85: "licenza edilizia n. 119 del 18/09/1971.

Tra gli atti preliminari al rilascio della L.E. n. 119/71 sussiste il carteggio relativo alla commissione edilizia, il parere della Sovrintendenza e del Genio Civile, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Analizzando l'istanza di condono ex lege 47/85 del 1 ottobre 1986 prot. 20178 si evince che alla predetta data l'oggetto del condono è riferito al cambio di destinazione d'uso senza aumento né di superfici né di volume.

Presso il SUAP giace la documentazione relativa al condono della 47/85 nonché al condono 724/94, per entrambe le procedure il Comune ha chiesto integrazioni e non risulta rilasciato alcun titolo ai fini della sanatoria. Pertanto occorre procedere ad integrare la documentazione per ottenere il titolo abilitativo relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante (ex lege 47/85) nonché l'ulteriore titolo relativo alla copertura di chiostri interna ad uso ristorante (ex lege 724/94).

Inoltre è stato accertato nel corso dei sopralluoghi l'accorpamento del Bene n. 2 al ristorante, per il quale sarà necessario procedere attraverso accertamento di conformità.



Si rappresenta che il bene n. 2 " Locale residenziale" confinante con la struttura ristorativa è stata inglobata all'interno della superficie del ristorante, e che pertanto anche tale circostanza richiede un regolarizzazione sia edilizia che catastale

Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRC.NE BOREALE NORD, 26

Nella ricerca degli atti e titoli abilitativi esistenti presso il Comune di Silvi, il sottoscritto ha preso atto che una parte della documentazione, ed in particolare quella relativa ai titoli autorizzativi riguardanti l'attività commerciale è stata trasferita per competenza presso il SUAP, mentre la parte riguardante residenziale ed annessi depositi, è nelle disponibilità del SUE. Questa suddivisione ha comportato difficoltà nel reperire copia del principale titolo abilitativo che viene richiamato nell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85:" licenza edilizia n. 119 del 18/09/1971.

Tra gli atti preliminari al rilascio della L.E. n. 119/71 sussiste il carteggio relativo alla commissione edilizia, il parere della Sovrintendenza e del Genio Civile, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Analizzando l'istanza di condono ex lege 47/85 del 1 ottobre 1986 prot. 20178 si evince che alla predetta data l'oggetto del condono è riferito al cambio di destinazione d'uso senza aumento né di superfici né di volume.

Presso il SUAP giace la documentazione relativa al condono della 47/85 nonché al condono 724/94, per entrambe le procedure il Comune ha chiesto integrazioni e non risulta rilasciato alcun titolo ai fini della sanatoria. Pertanto occorre procedere ad integrare la documentazione per ottenere il titolo abilitativo relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante (ex lege 47/85) nonché l'ulteriore titolo relativo alla copertura di chiostri interna ad uso ristorante (ex lege 724/94).

Inoltre è stato accertato nel corso dei sopralluoghi l'accorpamento del Bene n. 2 al ristorante, per il quale sarà necessario procedere attraverso accertamento di conformità.

Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Nella ricerca degli atti e titoli abilitativi esistenti presso il Comune di Silvi, il sottoscritto ha preso atto che una parte della documentazione, ed in particolare quella relativa ai titoli autorizzativi riguardanti l'attività commerciale è stata trasferita per competenza presso il SUAP, mentre la parte riguardante residenziale ed annessi depositi, è nelle disponibilità del SUE. Questa suddivisione ha comportato difficoltà nel reperire copia del principale titolo abilitativo che viene richiamato nell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85:" licenza edilizia n. 119 del 18/09/1971.

Tra gli atti preliminari al rilascio della L.E. n. 119/71 sussiste il carteggio relativo alla commissione edilizia, il parere della Sovrintendenza e del Genio Civile, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Analizzando l'istanza di condono ex lege 47/85 del 1 ottobre 1986 prot. 20178 si evince che alla predetta data

l'oggetto del condono è riferito al cambio di destinazione d'uso senza aumento né di superfici né di volume.

Presso il SUAP giace la documentazione relativa al condono della 47/85 nonché al condono 724/94, per entrambe le procedure il Comune ha chiesto integrazioni e non risulta rilasciato alcun titolo ai fini della sanatoria. Pertanto occorre procedere ad integrare la documentazione per ottenere il titolo abilitativo relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante (ex lege 47/85) nonché l'ulteriore titolo relativo alla copertura di chiostrina interna ad uso ristorante (ex lege 724/94).

Inoltre è stato accertato nel corso dei sopralluoghi l'accorpamento del Bene n. 2 al ristorante, per il quale sarà necessario procedere attraverso accertamento di conformità.

Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord
- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Trattasi di locale ad uso abitativo posto al piano interrato di più ampio complesso immobiliare avente accesso dal civico 26 mediante scala condominiale

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Trattasi di piccolo appartamento posto al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare l'accessibilità avviene dal civico 26 mediante vano scala condominiale

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

il bene così contraddistinto si compone di locali posti al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare. L'accessibilità avviene da Circonvallazione Boreale nord al civico 26 mediante androne d'ingresso e vano scala condominiale. Agli ambienti si accede attraverso il pianerottolo dal quale due distinte porte consentono l'accesso ai magazzini.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

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)

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

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)

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

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)

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

CONFINI

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

a nord con Circonvallazione Boreale nord, ad est e sud con Bene N. 5, ad ovest con Bene N. 6

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

a nord il bene n. 4 monolocale abitativo ad est a mezzo distacco, con part. 192 a sud con bene n. 3 deposito, ad ovest con vano scala condominiale

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

a nord mediante distacco con Circonvallazione Boreale nord, ad est con bene n. 4 , a sud con bene n. 3 ad ovest con riserva idrica.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

si rimanda all'allegato documentazione ipocatastale

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

si rimanda all'allegato ipocatastale

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	188	2		A3	3	1,5 vani	30 mq	67,4 €	S1	

Presso la Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali risulta apposta Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi. si vedano le visure catastali allegato "Documentazione ipocatastale"

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	188	1	2	A3	3	2,5 vani	52 mq	112,33 €	1S	

Si rappresenta che risulta apposta la Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	581	42	2	C2	1	40	50 mq	70,24 €	S1	

nota da Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - Riserve: 1 -
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

il bene presenta uno stato di conservazione e manutenzione no sufficienti

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

lo stato conservativo non risulta sufficiente.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

lo stato conservazione e manutenzione non è sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è risultato occupato, ed è stato oggetto di provvedimento di sgombero, alla data odierna è in itinere la fase di sgombero.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è risultato occupato, ed è stato oggetto di provvedimento di sgombero, alla data odierna è in itinere la fase di sgombero.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile è risultato occupato, ed è stato oggetto di provvedimento di sgombero, alla data odierna è in itinere la fase di sgombero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

si rimanda all'allegato documentazione ipocatastale

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

si rimanda all'allegato documentazione ipocatastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Oneri di cancellazione

si rimanda all'allegato documentazione ipocatastale

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Oneri di cancellazione

si rimanda all'allegato "documentazione ipocatastale"

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Oneri di cancellazione

si rimanda all'allegato ipocatastale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD

Nella ricerca degli atti e titoli abilitativi esistenti presso il Comune di Silvi, il sottoscritto ha preso atto che una parte della documentazione, ed in particolare quella relativa ai titoli autorizzativi riguardanti l'attività commerciale è stata trasferita per competenza presso il SUAP, mentre la parte riguardante residenziale ed annessi depositi, è nelle disponibilità del SUE. Questa suddivisione ha comportato difficoltà nel reperire copia del principale titolo abilitativo che viene richiamato nell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85: "licenza edilizia n. 119 del 18/09/1971.

Tra gli atti preliminari al rilascio della L.E. n. 119/71 sussiste il carteggio relativo alla commissione edilizia, il parere della Sovrintendenza e del Genio Civile, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Analizzando l'istanza di condono ex lege 47/85 del 1 ottobre 1986 prot. 20178 si evince che alla predetta data l'oggetto del condono è riferito al cambio di destinazione d'uso senza aumento né di superfici né di volume.

Presso il SUAP giace la documentazione relativa al condono della 47/85 nonché al condono 724/94, per entrambe le procedure il Comune ha chiesto integrazioni e non risulta rilasciato alcun titolo ai fini della sanatoria. Pertanto occorre procedere ad integrare la documentazione per ottenere il titolo abilitativo relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante (ex lege 47/85) nonché l'ulteriore titolo relativo alla copertura di chiostri interna ad uso ristorante (ex lege 724/94).

Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudente un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Nella ricerca degli atti e titoli abilitativi esistenti presso il Comune di Silvi, il sottoscritto ha preso atto che una parte della documentazione, ed in particolare quella relativa ai titoli autorizzativi riguardanti l'attività commerciale è stata trasferita per competenza presso il SUAP, mentre la parte riguardante residenziale ed annessi depositi, è nelle disponibilità del SUE. Questa suddivisione ha comportato difficoltà nel reperire copia del principale titolo abilitativo che viene richiamato nell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85: "licenza edilizia n. 119 del 18/09/1971.

Tra gli atti preliminari al rilascio della L.E. n. 119/71 sussiste il carteggio relativo alla commissione edilizia, il parere della Sovrintendenza e del Genio Civile, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Analizzando l'istanza di condono ex lege 47/85 del 1 ottobre 1986 prot. 20178 si evince che alla predetta data l'oggetto del condono è riferito al cambio di destinazione d'uso senza aumento né di superfici né di volume.

Presso il SUAP giace la documentazione relativa al condono della 47/85 nonché al condono 724/94, per entrambe le procedure il Comune ha chiesto integrazioni e non risulta rilasciato alcun titolo ai fini della sanatoria. Pertanto occorre procedere ad integrare la documentazione per ottenere il titolo abilitativo relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante (ex lege 47/85) nonché l'ulteriore titolo relativo alla copertura di chiostri interna ad uso ristorante (ex lege 724/94).

Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SILVI (TE) - CIRCONVALLAZIONE BOREALE NORD, PIANO 1S

Nella ricerca degli atti e titoli abilitativi esistenti presso il Comune di Silvi, il sottoscritto ha preso atto che una parte della documentazione, ed in particolare quella relativa ai titoli autorizzativi riguardanti l'attività commerciale è stata trasferita per competenza presso il SUAP, mentre la parte riguardante residenziale ed annessi depositi, è nelle disponibilità del SUE. Questa suddivisione ha comportato difficoltà nel reperire copia del principale titolo abilitativo che viene richiamato nell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85: "licenza edilizia n. 119 del 18/09/1971.

Tra gli atti preliminari al rilascio della L.E. n. 119/71 sussiste il carteggio relativo alla commissione edilizia, il parere della Sovrintendenza e del Genio Civile, ivi compreso il certificato di idoneità statica.

Analizzando l'istanza di condono ex lege 47/85 del 1 ottobre 1986 prot. 20178 si evince che alla predetta data l'oggetto del condono è riferito al cambio di destinazione d'uso senza aumento né di superfici né di volume.

Presso il SUAP giace la documentazione relativa al condono della 47/85 nonché al condono 724/94, per entrambe le procedure il Comune ha chiesto integrazioni e non risulta rilasciato alcun titolo ai fini della sanatoria. Pertanto occorre procedere ad integrare la documentazione per ottenere il titolo abilitativo relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ristorante (ex lege 47/85) nonché l'ulteriore titolo relativo alla copertura di chiostrina interna ad uso ristorante (ex lege 724/94).

Inoltre è stato accertato nel corso dei sopralluoghi l'accorpamento del Bene n. 2 al ristorante, per il quale sarà necessario procedere attraverso accertamento di conformità.

Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.



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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22
Trattasi di locali ad uso ristorante con annessi servizi, cucina e depositi, posti al piano terra il tutto facenti parte di un più ampio complesso immobiliare. I locali adibiti a ristorazione posta al piano terra con accessi diretti da strada più precisamente al civico, 24
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 581, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.000,00
Considerato il livello manutentivo nonchè le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudenziale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26
Trattasi di una piccola unità immobiliare costituente un mini appartamento camera cucina e w.c posto al piano terra al civico 24 di Circ.ne boreale nord, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare. L'unità immobiliare è stata annessa all'adiacente part. 851 subalterno 7 costituente il bene n. 1 ristorante. All'unità immobiliare si accedeva mediante porta d'ingresso posta su atrio d'ingresso e corte esterna al civico 26.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 581, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.500,00
Considerato il livello manutentivo nonchè le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudenziale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord
Trattasi di unità immobiliare costituenti magazzino-deposito posto al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare, al bene si accede dal civico 26 mediante androne condominiale attraverso vano scala
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 188, Sub. 3, Zc. 2, Categoria M
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.930,00

Considerato il livello manutentivo nonchè le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 22	600,00 mq	450,00 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Bene N° 2 - Locale residenziale Silvi (TE) - Circ.ne Boreale Nord, 26	35,00 mq	300,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
Bene N° 3 - Magazzino Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	61,00 mq	130,00 €/mq	€ 7.930,00	100,00%	€ 7.930,00
Valore di stima:					€ 288.430,00

Valore di stima: € 288.430,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 201.901,00

Per Arrotondamento il lotto di vendita n. 1 viene posto pari ad € 202.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord
Trattasi di locale ad uso abitativo posto al piano interrato di più ampio complesso immobiliare avente accesso dal civico 26 mediante scala condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 188, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.250,00
Considerato il livello manutentivo nonchè le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari

adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S
Trattasi di piccolo appartamento posto al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare
L'accessibilità avviene dal civico 26 mediante vano scala condominiale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 188, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.800,00
Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S
il bene così contraddistinto si compone di locali posti al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare. L'accessibilità avviene da Circonvallazione Boreale nord al civico 26 mediante androne d'ingresso e vano scala condominiale. Agli ambienti si accede attraverso il pianerottolo dal quale due distinte porte consentono l'accesso ai magazzini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 581, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.500,00
Considerato il livello manutentivo nonché le incongruenze rilevate sui titoli edilizi, i necessari adeguamenti funzionali ed impiantistici si stima in via del tutto prudentiale un abbattimento sul valore da porre in vendita. Tale valutazione è da intendersi del tutto orientativa e di massima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale residenziale Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord	35,00 mq	150,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Bene N° 5 - Mini appartamento Silvi (TE) - Circonvalazione Boreale Nord, piano 1S	52,00 mq	150,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
Bene N° 6 - Deposito Silvi (TE) - Circonvallazione Boreale nord, piano 1S	50,00 mq	130,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima:					€ 19.550,00

Valore di stima: € 19.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 13.685,00

Per arrotondamento il lotto n. 2 viene posto in vendita ad € 13.500,00

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

Teramo, li 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rasetti Demetrio