

TRIBUNALE DI TERAMO

VOLONTARIA GIURISDIZIONE n. 510/2019

nei confronti del Signor

Liquidatore: dott. GIOVANNI COLLEVECCHIO

Perizia del C.T.U. Geom. Gianfranco Giuliani

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Dante Alighieri n. 25, 64028.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9

In data 29/06/2026, il sottoscritto Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Contrada Castrognò, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 329 0512983, veniva nominato C.T.U. _

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Dante Alighieri n. 25, 64028 (Coord. Geografiche: 42.542171, 14.126112)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione facente parte della palazzina "B" del residence denominato "Le Tre Gemelle".

L'appartamento ubicato al piano secondo, distinto con l'interno sei, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e balcone sui due lati, con annessa cantina sita al piano seminterrato, distinta con l'interno sei.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Dante Alighieri n. 25, 64028

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il **/**/****

nonché ai seguenti comproprietari:

- ***** (Proprietà 4/6)

Codice fiscale: *****

Nato/a a ***** il **/**/****

- ***** (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nato/a a ***** il **/**/****

- ***** (Abitazione 1/2)

Codice fiscale: *****

Nato/a a ***** il **/**/****

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

- ***** (Proprietà 1/6)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,93 m	secondo
Balcone coperto	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	secondo
Cantina	26,40 mq	26,40 mq	0,25	6,60 mq	2,15 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				85,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	.	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici catastale	Rendita	Piano	
	17	395	7		A2	2	vani 4,5	87 mq	395,09 €	Secondo	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ad eccezione di un inserimento di tramezzo nel corridoio di collegamento tra il soggiorno e le camere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono e non necessita di interventi urgenti di manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato confina con Ferrovia Adriatica Pescara-Ancona.

Il fabbricato è privo di ascensore e di posto auto assegnato ad uso esclusivo nell'area condominiale di accesso.

Le caratteristiche sono tipiche delle costruzioni eseguite negli anni '70.

Per le caratteristiche si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 25, 64028

L'appartamento risulta occupato da un comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1977 al 29/04/2025	*****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Bulferi	08/09/1977	87890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	04/10/1977	7125	5597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			

Dal 04/04/2024 al 23/07/2026	*****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	07/05/2025	7700	5820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza in quanto manca l'accettazione tacita o espressa di eredità;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che NON esiste l'ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

La dichiarazione deve essere eseguita presso un Notaio prima della redazione del futuro decreto di trasferimento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Teramo il 13/07/2026
Reg. gen. 11453 - Reg. part. 8473
Quota: 1/6
A favore di Massa dei creditori di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

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

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 313 del 31/07/1978 e della variante alla Lic. Edilizia n. 114 del 23/11/1972

Il permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 30/11/1974 (in allegato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Che sarà a carico dell'aggiudicatario prima della redazione del decreto di trasferimento

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'occupante, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere in regola con le quote condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Dante Alighieri n. 25.

Appartamento di civile abitazione facente parte della palazzina "B" del residence denominato "Le Tre Gemelle". L'appartamento ubicato al piano secondo, distinto con l'interno sei, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e balcone sui due lati, con annessa cantina sita al piano seminterrato, distinta con l'interno sei.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di un sesto (1/6)

Valore di stima del bene: € 12.834,86 (da deprezzare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via Dante Alighieri n. 25, 64028	85,60 mq	900,00 €/mq	€ 77.040,00	16,66%	€ 12.834,86
Valore di stima:					€ 12.834,86

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per vendita di quota pari a un sesto della piena proprietà	2.834,86	€

Valore finale di stima: € 10.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Allegati:

1 - viste dall'alto

B - documentazione catastale (visure attuali e storiche, planimetria catastale dell'appartamento, estratto di mappa)

3 - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria su nominative e appartamento oltre all'atto di provenienza)

4 - documentazione comunale

5 - documentazione fotografica

Teramo, li 24/07/2026

Il C.T.U.
Geom. Gianfranco Giuliani

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Dante Alighieri n. 25, 64028
Appartamento di civile abitazione facente parte della palazzina "B" del residence denominato "Le Tre Gemelle". L'appartamento ubicato al piano secondo, distinto con l'interno sei, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e balcone sui due lati, con annessa cantina sita al piano seminterrato, distinta con l'interno sei.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Prezzo base d'asta: € 10.000,00