

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattioli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|---|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 4 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t..... | 4 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 5 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 5 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 5 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 6 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 6 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 7 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 7 |
| Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 7 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 8 |
| Precisazioni | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 8 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 8 |
| Patti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 9 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 9 |
| Stato conservativo | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 9 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 9 |
| Parti Comuni | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 9 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 10 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 10 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 10 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 11 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 12 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 12 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 13 |
| Normativa urbanistica | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 13 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 13 |
| Regolarità edilizia | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 13 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 14 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 14 |
| Stima / Formazione lotti | 14 |
| Riepilogo bando d'asta | 17 |
| Lotto Unico | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E. | 18 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.825,00 | 18 |

All'udienza del 08/03/2024, il sottoscritto Geom. Mattioli Andrea, con studio in Viale Duca D'aosta, 9 - 64011 - Alba Adriatica (TE), email agora.progetti@libero.it, PEC andrea.mattioli@geopec.it, Tel. 0861713763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2024 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) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo in condominio minimo al quale si accede tramite scala interna esclusiva. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere e bagno; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Posto auto scoperto

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 Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

a sud con proprietà **** Omissis ****, a mezzo distacchi ad ovest con strada Via Figlie della Sapienza ad est con area condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

confina a ovest e sud con spazio condominiale, a nord con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 60,00 mq | 76,00 mq | 1 | 76,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Balcone scoperto | 17,00 mq | 18,00 mq | 0,25 | 4,50 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|----------|----------|------|----------------|----------|---|
| Abitazione | 12,00 mq | 12,00 mq | 0,50 | 6,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 6,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 6,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal al 12/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 933, Sub. 3 Categoria A2 |
| Dal 12/05/1989 al 05/02/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 933, Sub. 3 Categoria A2 |
| Dal 05/02/2012 al 31/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 933, Sub. 3 Categoria A2 |

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal al 12/05/1989 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 268, Sub. 12 Categoria C6 |
| Dal 12/05/1989 al 05/02/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 268, Sub. 12 Categoria C6 |
| Dal 05/02/2012 al 31/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 268, Sub. 12 Categoria C6 |

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

| Catasto fabbricati (CF) | | |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi | Dati di classamento | |
| | | |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| | 21 | 933 | 3 | 1 | A2 | 2 | 4.5 | 83 mq | 395,09 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

Si riscontra corrispondenza catastale. Non risulta aggiornato l'indirizzo che oggi è Via Figlie della Sapienza 13.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 21 | 268 | 12 | 1 | C6 | 1 | 12 | 12 mq | 18,59 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

Si riscontra corrispondenza catastale. Non risulta aggiornato l'indirizzo che oggi è Via Figlie della Sapienza 13.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile veniva utilizzato saltuariamente dai comproprietari. Oggi libero. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Dotato di impianto elettrico e riscaldamento. E' sprovvisto di certificazione energetica. L'immobile non è dotato di ascensore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto esclusivo sito all'interno di area condominiale debitamente recintata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le facciate e tutto quanto come per legge riconducibile all'art. 1117 del C.C. oltre a quanto rappresentabili graficamente nell'apposito elaborato planimetrico. Il tutto previsto e disciplinato nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali allegate ad atto a rogito dott. Alberto Ricci Notaio in Rimini in data 5/7/1986 rep 169687/20/476.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Costituiscono parti comuni il recinto, il cancello e la strada di accesso al posto auto e l'area di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

Non sono state riscontrate servitù sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

L'edificio di forma rettangolare è costituito da piano terra e primo; la copertura è a tetto a falde. La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato: fondazioni a plinti e travi di collegamento; struttura in elevazione interna ed esterna con pilastri e travi; solai, con travetti prefabbricati in c.a. precompressi e pignatte. L'intero edificio è tinteggiato e recintato con muretto in c.a..

Le rifiniture esterne ed interne dell'appartamento sono di qualità economica in particolare:

- a) i pavimenti sono costituiti da mattonelle di ceramica;
- b) le pareti sono intonacate e rivestite con tinta lavabile;
- c) gl'infissi esterni (finestre), sono in alluminio verniciato senza taglio termico e vetro singolo;
- d) gl'infissi interni (porte) sono in legno tamburate, completi di maniglie, cerniere e fasce;
- e) il portoncino d'ingresso è costituito da porta in legno;
- f) il bagno è rivestito con piastrelle maiolicate, e completo di sanitari in porcellana e rubinetteria;
- g) l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubazione sottotraccia, che parte dal contatore principale ed alimenta i punti idrici della cucina e del bagno;
- h) l'impianto idrico di riscaldamento, autonomo per ogni piano, produce anche acqua calda per i servizi, ed è completo di caldaia alimentata con gas di città i sono radiatori in alluminio;
- i) l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori in rame, rivestiti con tubi di polivinile posti sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori, impianto di terra, ecc..

L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Posto auto asfaltato in normale stato di manutenzione e usura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Saltuariamente utilizzato dai proprietari in quanto trattasi di casa per la stagione estiva.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/05/1989 al 05/02/2012 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | AMICARELLI | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 05/02/2012 | **** Omissis **** | SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/05/1989 al 05/02/2012 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | AMICARELLI | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 05/02/2012 | **** Omissis **** | SUCCESSIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 13/02/2023
Reg. gen. 2798 - Reg. part. 3009
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 31/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 13/02/2023
Reg. gen. 2798 - Reg. part. 3009
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

- Piano Regolatore Generale Vigente, Art.47 N.T.A., l'immobile ricade in ZONA B2: "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

Piano Regolatore Generale Vigente, Art.47 N.T.A., l'immobile ricade in ZONA B2: "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

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

Conc. Edilizia n. 269 del 1-6-1978;
Variante n. 1189 del 21-10-1982;
Abitabilità n. 578 DEL 19-9-1986.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (fatte salve le tolleranze costruttive Art. 34-bis e art. 34-ter D.P.R. 380/01 - testo unico edilizia).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

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.

Conc. Edilizia n. 269 del 1-6-1978;
Variante n. 1189 del 21-10-1982.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, INTERNO 3, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA FIGLIE DELLA SAPIENZA, PIANO T

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

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 Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1
 Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo in condominio minimo al quale si accede tramite scala interna esclusiva. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere e bagno; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 933, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 120.750,00
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t
 Posto auto scoperto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 268, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | 80,50 mq | 1.500,00 €/mq | € 120.750,00 | 100,00% | € 120.750,00 |
| Bene N° 2 - Posto auto Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | 6,00 mq | 1.500,00 €/mq | € 9.000,00 | 100,00% | € 9.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 129.750,00 |

Valore di stima: € 129.750,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Mancato guadagno | 15,00 | % |



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.

Alba Adriatica, li 05/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattioli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ORTOFOTO, Normativa Urbanistica e Edilizia, Planimetria Rilievo

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1
 Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo in condominio minimo al quale si accede tramite scala interna esclusiva. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere e bagno; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 933, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale Vigente, Art.47 N.T.A., l'immobile ricade in ZONA B2: "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba".
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t
 Posto auto scoperto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 268, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale Vigente, Art.47 N.T.A., l'immobile ricade in ZONA B2: "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba".

Prezzo base d'asta: € 90.825,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.825,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, interno 3, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 933, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 80,50 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile veniva utilizzato saltuariamente dai comproprietari. Oggi libero. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Dotato di impianto elettrico e riscaldamento. E' sprovvisto di certificazione energetica. L'immobile non è dotato di ascensore. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo in condominio minimo al quale si accede tramite scala interna esclusiva. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere e bagno; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Posto auto | | | |
|---|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Silvi (TE) - Via Figlie della Sapienza, piano t | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 268, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 6,00 mq |
| Stato conservativo: | Trattasi di posto auto scoperto esclusivo sito all'interno di area condominiale debitamente recintata. | | |
| Descrizione: | Posto auto scoperto | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |