



---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2010 del R.G.E.

promossa da

**ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A.**

*Rovereta di Falciano -Repubblica di San Marino (RSM), via Onesto Scavino n.10, 47890*

*Codice fiscale: 02530850409*

*( iscrizione a Ruolo il 15.04.2010)*

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

*Roma (RM), via Del Tritone n.181, 47890*

*Codice fiscale: 003995750587*

*( iscrizione a Ruolo il 17.01.2011)*

contro

**Xxxxxxxxxxxxxx**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

*via San Rocco n.131, 64028 - Silvi (TE)*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	.
Premessa.....	.
Descrizione .....	.
Lotto 1, Unico .....	.
Stima / Formazione lotti .....	.
Riserve e particolarità da segnalare.....	.
Riepilogo bando d'asta.....	.

## INCARICO

---

Con udienza del 09/01/2014, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, libero professionista, con studio in Via Marcacci, 20 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), marko\_roo@hotmail.it - marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 11 88 124, nominato C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°;
- **Rif. 2** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°;
- **Rif. 3** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°;
- **Rif. 4** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.51, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T;

## DESCRIZIONE

---

### TIPOLOGIA DEL BENI

Il bene oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, viene disposto in modo da formare un bene immobile al fine da redigere la stima per la disposizione di vendita in più lotti e più precisamente inquadrando i seguenti lotti di vendita, **lotto 1 - lotto 2 - lotto 3 - lotto 4**, per quanto previsto e riscontrato in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato.

Lotto 1, composto da un appartamento posto al piano terra di un condominio residenziale.

Lotto 2, composto da un appartamento posto al piano terzo sottotetto di un condominio residenziale.

Lotto 3, composto da un appartamento posto al piano terzo sottotetto di un condominio residenziale.

Lotto 4, composto da un appartamento posto al piano secondo di un condominio residenziale.

Pertanto si ritiene di disporre i beni oggetto di procedura in n.4 lotti di vendita come qui di seguito:

### LOTTO 1

#### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San

Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

1. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P2:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano ingresso che divide l'immobile in due parti, verso est si trovano collegati con il vano ingresso il vano soggiorno, il vano cucina, il vano sala preceduto da un disimpegno, quindi un vano antibagno e successivo vano bagno. Sul fronte Ovest dell'unità si riscontra a seguire del vano ingresso, quattro vani camere ed un vano bagno, ogni vano risulta munito di propria areazione ed illuminazione naturale mediante finestre o portefinestre, l'altezza interna netta è di ml 2,94, esternamente si trova un terrazzo che circonda l'intero appartamento sui quattro fronti, tutti i vani eccetto i vani bagno sono muniti di accesso diretto verso il terrazzo mediante portefinestre. La distribuzione interna dei vani è ben organizzata, la conformazione di ogni singolo vano è regolare e di ampia metratura in funzione della destinazione del vano stesso, lo stato di conservazione dell'unità è discreto sia nella parti interne che esterne, si riscontra una perfetta corrispondenza dei vani e loro distribuzione rispetto la pianta catastale, unica eccezione risulta la presenza di un camino nel vano soggiorno.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 192,71 mq, ed esterni a terrazzo pari a mq 244,12, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 244,12.

## **LOTTO 2**

### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

2. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 102,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 51,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 3**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

3. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 96,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 48,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 4**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta oltremodo indipendente esterno con cortile adiacente ad uso esclusivo, l'unità si localizza in via San Rocco n.51 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

4. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, PT:

Con accesso indipendente posto esternamente al condominio, quindi cortile esclusivo di pertinenza al solo appartamento, si accede presso l'unità sita al piano terra dello stabile. L'unità si compone di un vano soggiorno, un vano cucina, un vani disimpegno notte, un vano bagno, tre vani camera. Ogni vano,

eccetto il disimpegno, risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, il vano camera 1 e vano soggiorno inoltre possono accedere al cortile esclusivo mediante portefinestre. L'unità risulta conforme alla pianta catastale, eccezione fatta per due porzioni di tramezzature interne di ridotte dimensioni che risultano spostate senza alterare la distribuzione da catastale o le dimensioni dei singoli vani, l'installazione e caldaia sono posti esternamente nel cortile esclusivo, l'altezza interna è pari a 2,75 ml. Il cortile esclusivo ed adiacente l'appartamento si compone di uno spazio in parte pavimentato ed in parte a verde incolto, un muro di contenimento di cemento armato delimita il fronte prospiciente l'intero appartamento.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 80,50 mq, ed esterni a cortile esclusivo pari a mq 57, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 91,90.

## **UBICAZIONE E NATURA DEL BENE**

### **LOTTO 1**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano secondo si colloca l'appartamento identificato al sub.17. L'appartamento si compone di un vano ingresso/disimpegno di 22,70 mq ed h 2,94 ml che permette la distribuzione su tutti i restanti vani. Quindi procedendo verso est troviamo il vano soggiorno di mq 17,40 ed h 2,94 ml munito di caminetto in muratura ed accesso verso il terrazzo, quindi altro vano cucina di mq 10,40 ed h 2,94 ml munito di finestra verso l'esterno, si procede con il vano sala di mq 39,40 ed h 2,94 ml munito di due accessi verso il terrazzo esterno, quindi il vano antibagno di mq 2,20 e bagno di mq 4,80 ed h 2,94 ml munito di finestra. Proseguendo sul fronte opposto dell'appartamento, ovvero verso ovest, si trovano un vano

camera 1 di mq 10,80 ed h 2,94 ml, altro vano camera 4 di mq 16,80 ed h 2,94 ml, altro vano camera 3 di mq 19,65 ed h 2,94 ml, altro vano camera 2 di mq 15,30 ed h 2,94 ml, con ciò l'appartamento risulta munito di n.4 camere di ampia metratura, inoltre troviamo un bagno di mq 6,90 ed h 2,94 ml.

Si conclude la superficie annessa all'appartamento con il terrazzo esterno che circonda le partizioni interne, e con una superficie scoperta di mq 257,03.

Gli impianti domestici si compongono di un impianto gas tradizionale che alimenta cucina e caldaia posta internamente nel vano cucina, un impianto elettrico tradizionale, un impianto idrico tradizionale, un impianto termico del tipo a radiatori interni a parete alimentati con tubazioni in rame annegate e caldaia a gas.

L'unità risulta l'assieme di due appartamenti con ciò risulta facilmente divisibile in due unità del tutto autonome nei servizi ed utenze.

La pavimentazione risulta a piastrelle porcellanate in gres del periodo di costruzione, le partizioni interne risultano in forati laterizi tradizionali da 12 cm, risulta inoltre l'unità attraversata da un muro portante longitudinale come visibile in pianta allegata, le parteti internamente risultano finite con calce ed intonaco, in ultimo con pitture tinta unita lavabili.

Il rivestimento dei bagni è in discreto stato manutentivo, come anche l'arredo bagno risulta in discreto stato ma comunque costituiscono tutti elementi di finitura del periodo di costruzione del fabbricato.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio finitura rame, prive di doppio vetro.

Le porte interne sono in stile classico, tamburate in finitura legno scuro, il portone d'ingresso è blindato di fascia economica e tipica del periodo di costruzione. Tutto in terrazzo che circonda l'appartamento risulta in discreto stato manutentivo, con pavimentazione a piastrella smaltata per esterno e parapetti in calcestruzzo armato in opera finito con intonaco per esterno e tinta bianca.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 192,71 mq
- mq terrazzo esterno= 244,12 mq
- mq commerciali= 244,12 mq
- altezza interna netta= 2,94 ml

1. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

#### NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa che gli impianti domestici risultano risalenti al periodo di costruzione, inoltre l'impianto elettrico e idrotermico risultano privi di certificato di regolare conformità presso gli uffici del Comune Silvi.

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica e rilascio degli impianti con regolare certificato di conformità.

## **LOTTO 2**

### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano terzo si colloca l'unità quale locale di sgombero identificata al sub.15. Il locale si compone di un vano di sgombero unico di 102,40 mq ed h 2,66 ml max / 0,30 ml min ml diviso in due vani mediante una parete centrale portante e posta nella porzione più alta netta interna. Tale locale ad oggi risulta adibito a locale sgombero, quindi utilizzabile solo ai fini della destinazione assegnata catastalmente. Risulta inoltre non diviso fisicamente con la restante porzione esposta verso ovest, con ciò risulta individuata in pianta allegata alla perizia la tramezzatura da farsi in occasione di vendita ed assegnazione del bene, tramezzatura prevista nel catastale ma non realizzata in loco, e con ciò da realizzare a spese dell'acquirente futuro. La stessa dovrà mantenere le prerogative dell'immobile quindi una tramezzatura divisoria in laterizi composta a regola d'arte e nelle misure previste da scheda tecnica in allegato.

Il locale di sgombero risulta privo di aperture verso l'esterno, inoltre risulta privo delle finiture interne come anche della porta d'ingresso. Le finiture interne risultano quindi da terminare come anche l'inserimento di un protone ed altri dettagli tecnici. Le mancanze riscontrate risultano valutate e detratte dal valore unitario e quindi la stessa valutazione estimativa tiene conto dello stato dell'opera.

Il Locale risulta privo d'impianti finiti.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 102,40 mq
- mq commerciali= 51,20 mq
- altezza interna netta= 2,66 max/0,30 min ml

2. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

#### NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE come anche la realizzazione della parete divisoria interna come da pianta in allegato. Risulta inoltre possibile svolgere un recupero abitativo mediante pratica Comunale, del locale di sgombero al fine di rendere abitativo lo spazio.

### **LOTTO 3**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano terzo si colloca l'unità quale locale di sgombero identificata al sub.16. Il locale si compone di un vano di sgombero unico di 84,80 mq ed h 2,66 ml max / 0,80 ml min ml diviso in due vani mediante una parete centrale portante e posta nella porzione più alta netta interna. Tale locale ad oggi risulta adibito a locale sgombero, quindi utilizzabile solo ai fini della destinazione assegnata catastalmente. Risulta inoltre non diviso fisicamente con la restante porzione esposta verso ovest, con ciò risulta individuata in pianta allegata alla perizia la tramezzatura da farsi in occasione di vendita ed assegnazione del bene, tramezzatura prevista nel catastale ma non realizzata in loco, e con ciò da realizzare a spese

dell'acquirente futuro. La stessa dovrà mantenere le prerogative dell'immobile quindi una tramezzatura divisoria in laterizi composta a regola d'arte e nelle misure previste da scheda tecnica in allegato.

Il locale di sgombero risulta privo di aperture verso l'esterno, inoltre risulta privo delle finiture interne come anche della porta d'ingresso. Le finiture interne risultano quindi da terminare come anche l'inserimento di un protone ed altri dettagli tecnici. Le mancanze riscontrate risultano valutate e detratte dal valore unitario e quindi la stessa valutazione estimativa tiene conto dello stato dell'opera.

Il Locale risulta privo d'impianti finiti.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 96,40 mq
- mq commerciali= 48,20 mq
- altezza interna netta= 2,66 max/0,80 min ml

3. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

#### NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE come anche la realizzazione della parete divisoria interna come da pianta in allegato. Risulta inoltre possibile svolgere un recupero abitativo mediante pratica Comunale, del locale di sgombero al fine di rendere abitativo lo spazio.

#### **LOTTO 4**

##### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.51, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo

tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile dall'esterno senza accedere all'interno del condominio. L'unità risulta munita di cortile esterno di mq 57,00, quindi accedendo nell'appartamento si trova il vano soggiorno di mq 18,70 ed h 2,75 ml, quindi si accede al vano cucina di mq 5,40 ed h 2,75 ml, la zona notte risulta filtrata dal vano disimpegno di mq 3,40, quindi si accede al vano bagno di mq 4,50 ed h 2,75 ml, il vano camera 1 di mq 9,50 ed h 2,75 ml, il vano camera 2 di mq 14,40 ed h 2,75 ml, il vano camera 3 di mq 10,70 ed h 2,75 ml. Ogni vano risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, eccetto in vano disimpegno, inoltre i vani camera 2 e soggiorno sono muniti di accesso verso il cortile esterno mediante portefinestre.

Si conclude la superficie annessa all'appartamento con il cortile esterno privato disposto su tutto il fronte dell'appartamento, e con una superficie scoperta di mq 57,00.

Gli impianti domestici si compongono di un impianto gas tradizionale che alimenta cucina e caldaia posta esternamente nel vano cucina, un impianto elettrico tradizionale, un impianto idrico tradizionale, un impianto termico del tipo a radiatori interni a parete alimentati con tubazioni in rame annegate e caldaia a gas.

La pavimentazione risulta a piastrelle porcellanate in gres del periodo di costruzione, le partizioni interne risultano in forati laterizi tradizionali da 12 cm, le pareti internamente risultano finite con calce ed intonaco, in ultimo con pitture tinta unita lavabili.

Il rivestimento del bagno è in discreto stato manutentivo, come anche l'arredo bagno risulta in discreto stato ma comunque costituiscono tutti elementi di finitura del periodo di costruzione del fabbricato.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio finitura rame, prive di doppio vetro.

Le porte interne sono in stile classico, tamburate in finitura legno scuro, il portone d'ingresso è blindato di fascia economica e tipica del periodo di costruzione. Tutto il cortile esterno privato risulta in discreto stato manutentivo, con pavimentazione a piastrella smaltata per esterno e parapetti in calcestruzzo armato in opera finito con intonaco per esterno e tinta bianca, oltre ad una porzione a terra naturale incolta.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 80,50 mq
- mq cortile esterno= 57,00 mq
- mq commerciali= 91,90 mq
- altezza interna netta= 2,75 ml

4. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa che gli impianti domestici risultano risalenti al periodo di costruzione, inoltre l'impianto elettrico e idrotermico risultano privi di certificato di regolare conformità presso gli uffici del Comune Silvi.

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica e rilascio degli impianti con regolare certificato di conformità.

## **LOTTE 1-2-3-4**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni, parti alla piena proprietà 1/1:

- **Rif. 1** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°;
- **Rif. 2** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°;
- **Rif. 3** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°;
- **Rif. 4** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.51, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T;

## **TITOLARITÀ**

---

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

**XXXXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

via San Rocco n.131, 64028 - Silvi (TE)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti pari ad 1/1:

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE;**

#### **LOTTO 1**

##### Proprietà per 1/1 dell'intero:

Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxx Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXXXXXX con scadenza il xxxxxxxx, domiciliato e residente in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

Il Debitore risulta occupante l'immobile al Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, su regolare autorizzazione del G.E. del 05.02.2014 su richiesta del Debitore. Risultano inoltre occupanti l'immobile i figli legittimi del Debitore, i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **LOTTO 2**

##### Proprietà per 1/1 dell'intero:

Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXXXXXX con scadenza il xxxxxxxx, domiciliato e residente in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

L'immobile è libero da cose e persone.

#### **LOTTO 3**

##### Proprietà per 1/1 dell'intero:

Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXXXXXX con scadenza il xxxxxxxx, domiciliato e residente in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

L'immobile è libero da cose e persone.

#### **LOTTO 4**

##### Proprietà per 1/1 dell'intero:

Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXXXXXX con scadenza il xxxxxxxx, domiciliato e residente in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

L'immobile è libero da persone, risulta inoltre presente dell'arredo mobile di proprietà del debitore.

#### **REGIME PATRIMONIALE;**

#### **LOTTO 1**

Il bene non risulta vincolato a nessun regime, o altrui persona, o figura fisica o giuridica. Il bene risulta in piena esclusiva proprietà 1/1 del Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile è occupato dal debitore, ed inoltre dai figli dello stesso.

#### **LOTTO 2**

Il bene non risulta vincolato a nessun regime, o altrui persona, o figura fisica o giuridica. Il bene risulta in piena esclusiva proprietà 1/1 del Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile è libero da cose e persone.

#### **LOTTO 3**

Il bene non risulta vincolato a nessun regime, o altrui persona, o figura fisica o giuridica. Il bene risulta in piena esclusiva proprietà 1/1 del Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXX

L'immobile è libero da cose e persone.

#### **LOTTO 4**

Il bene non risulta vincolato a nessun regime, o altrui persona, o figura fisica o giuridica. Il bene risulta in piena esclusiva proprietà 1/1 del Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXX

L'immobile è libero da persone, risulta inoltre presente dell'arredo mobile di proprietà del debitore.

#### **OCCUPAZIONE DEL BENE IMMOBILE;**

##### **LOTTO 1**

Si attesta che in data 05/02/2014 il G.E. ha autorizzato, su richiesta del Debitore stesso, il Sig. XXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXX ad occupare temporaneamente l'immobile come sino a nuove disposizioni e per come previsto per legge. L'unità risulta inoltre occupata dai figli legittimi dello stesso debitore, i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### **LOTTO 2**

Si attesta che in data 24.01.2014 il bene è libero da cose e persone.

##### **LOTTO 3**

Si attesta che in data 24.01.2014 il bene è libero da cose e persone.

##### **LOTTO 4**

Si attesta che in data 24.01.2014 il bene è libero da persone, risulta inoltre presente dell'arredo mobile di proprietà del debitore.

#### **CONFINI**

---

##### **GENERALITA' DEL BENE E DISPONIBILITA'**

##### **PERTINENZA;**

##### **LOTTO 1-2-3-4**

Proprietà per 1/1 dell'intero così composta:

Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXXXXX con scadenza il xxxxxxxx, domiciliato e residente in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

##### **CONFINI FISICI E CATASTALI;**

##### **LOTTO 1**

Il bene oggetto di stima distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (TE) via San Rocco n.131, come sotto:

1. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

confina:

con parti esterne al fabbricato nei fronti nord-sud-est-ovest.

#### **LOTTO 2**

Il bene oggetto di stima distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (TE) via San Rocco n.131, come sotto:

2. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

confina:

ad ovest con la part.409 sub 16,

a nord-sud-est con parti esterne al fabbricato,

#### **LOTTO 3**

Il bene oggetto di stima distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (TE) via San Rocco n.131, come sotto:

3. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

confina:

ad est con la part.409 sub 15,

a nord-sud-ovest con parti esterne al fabbricato,

#### **LOTTO 4**

Il bene oggetto di stima distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi (TE) via San Rocco n.131, come sotto:

4. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

confina:

a sud con strada comunale,

a nord con corte condominiale ed altra unità residenziale,

ad ovest con altra unità residenziale,

ad est con parte esterna comunale,

## CONSISTENZA

### LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.2 part.409 sub 17	177,15 mq	192,71 mq	1,00	192,71 mq	2,94 m	secondo
Terrazzo scoperto	257,03 mq	257,03 mq	0,20	51,41 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	434,18 mq	449,74 mq	-	244,12 mq	-	secondo
<b>Incidenza condominiale:</b>	0 mq	0 mq	-	-	-	-
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	434,18 mq	449,74 mq	-	244,12 mq	-	-
				<b>244,12 mq</b>		

### CONSISTENZA:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano secondo si colloca l'appartamento identificato al sub.17. L'appartamento si compone di un vano ingresso/disimpegno di 22,70 mq ed h 2,94 ml che permette la distribuzione su tutti i restanti vani. Quindi procedendo verso est troviamo il vano soggiorno di mq 17,40 ed h 2,94 ml munito di caminetto in muratura ed accesso verso il terrazzo, quindi altro vano cucina di mq 10,40 ed h 2,94 ml munito di finestra verso l'esterno, si procede con il vano sala di mq 39,40 ed h 2,94 ml munito di due accessi verso il terrazzo esterno, quindi il vano antibagno di mq 2,20 e bagno di mq 4,80 ed h 2,94 ml munito di finestra. Proseguendo sul fronte opposto dell'appartamento, ovvero verso ovest, si trovano un vano

camera 1 di mq 10,80 ed h 2,94 ml, altro vano camera 4 di mq 16,80 ed h 2,94 ml, altro vano camera 3 di mq 19,65 ed h 2,94 ml, altro vano camera 2 di mq 15,30 ed h 2,94 ml, con ciò l'appartamento risulta munito di n.4 camere di ampia metratura, inoltre troviamo un bagno di mq 6,90 ed h 2,94 ml.

Si conclude la superficie annessa all'appartamento con il terrazzo esterno che circonda le partizioni interne, e con una superficie scoperta di mq 257,03.

Gli impianti domestici si compongono di un impianto gas tradizionale che alimenta cucina e caldaia posta internamente nel vano cucina, un impianto elettrico tradizionale, un impianto idrico tradizionale, un impianto termico del tipo a radiatori interni a parete alimentati con tubazioni in rame annegate e caldaia a gas.

L'unità risulta l'assieme di due appartamenti con ciò risulta facilmente divisibile in due unità del tutto autonome nei servizi ed utenze.

La pavimentazione risulta a piastrelle porcellanate in gres del periodo di costruzione, le partizioni interne risultano in forati laterizi tradizionali da 12 cm, risulta inoltre l'unità attraversata da un muro portante longitudinale come visibile in pianta allegata, le parteti internamente risultano finite con calce ed intonaco, in ultimo con pitture tinta unita lavabili.

Il rivestimento dei bagni è in discreto stato manutentivo, come anche l'arredo bagno risulta in discreto stato ma comunque costituiscono tutti elementi di finitura del periodo di costruzione del fabbricato.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio finitura rame, prive di doppio vetro.

Le porte interne sono in stile classico, tamburate in finitura legno scuro, il portone d'ingresso è blindato di fascia economica e tipica del periodo di costruzione. Tutto in terrazzo che circonda l'appartamento risulta in discreto stato manutentivo, con pavimentazione a piastrella smaltata per esterno e parapetti in calcestruzzo armato in opera finito con intonaco per esterno e tinta bianca.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 192,71 mq
- mq terrazzo esterno= 244,12 mq
- mq commerciali= 244,12 mq
- altezza interna netta= 2,94 ml

1. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

## LOTTO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loc. Sgombero P3 part.409 sub 15	89,30 mq	102,40 mq	0,50	51,20 mq	2,66/0,30 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	89,30 mq	102,40 mq	-	51,20 mq	-	terzo
<b>Incidenza condominiale:</b>	0 mq	0 mq	-	-	-	-
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	89,30 mq	102,40 mq	-	51,20 mq	-	-
				<b>51,20 mq</b>		

### CONSISTENZA:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano terzo si colloca l'unità quale locale di sgombero identificata al sub.15. Il locale si compone di un vano di sgombero unico di 102,40 mq ed h 2,66 ml max / 0,30 ml min ml diviso in due vani mediante una parete centrale portante e posta nella porzione più alta netta interna. Tale locale ad oggi risulta adibito a locale sgombero, quindi utilizzabile solo ai fini della destinazione assegnata catastalmente. Risulta inoltre non diviso fisicamente con la restante porzione esposta verso ovest, con ciò risulta individuata in pianta allegata alla perizia la tramezzatura da farsi in occasione di vendita ed assegnazione del bene, tramezzatura prevista nel catastale ma non realizzata in loco, e con ciò da realizzare a spese dell'acquirente futuro. La stessa dovrà mantenere le prerogative dell'immobile quindi una tramezzatura divisoria in laterizi composta a regola d'arte e nelle misure previste da scheda tecnica in allegato.

Il locale di sgombero risulta privo di aperture verso l'esterno, inoltre risulta privo delle finiture interne come anche della porta d'ingresso. Le finiture interne risultano quindi da terminare come anche l'inserimento di un protone ed altri dettagli tecnici. Le mancanze riscontrate risultano valutate e detratte dal valore unitario e quindi la stessa valutazione estimativa tiene conto dello stato dell'opera.

Il Locale risulta privo d'impianti finiti.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 102,40 mq
- mq commerciali= 51,20 mq
- altezza interna netta= 2,66 max/0,30 min ml

2. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

### LOTTO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loc. Sgombero P3 part.409 sub 16	84,80 mq	96,40 mq	0,50	48,20 mq	2,66/0,80 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	84,80 mq	96,40 mq	-	48,20 mq	-	terzo
<b>Incidenza condominiale:</b>	0 mq	0 mq	-	-	-	-
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	84,80 mq	96,40 mq	-	48,20 mq	-	-
				<b>48,20 mq</b>		

#### CONSISTENZA:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano terzo si colloca l'unità quale locale di sgombero identificata al sub.16. Il locale si compone di un vano di sgombero unico di 84,80 mq ed h 2,66 ml max / 0,80 ml min ml diviso in due vani mediante una parete centrale portante e posta nella porzione più alta netta interna. Tale locale ad oggi risulta adibito a locale sgombero, quindi utilizzabile solo ai fini della destinazione assegnata catastalmente. Risulta inoltre non diviso fisicamente con la restante porzione esposta verso ovest, con ciò risulta individuata in pianta allegata alla perizia la tramezzatura da farsi in occasione di vendita ed assegnazione del bene, tramezzatura prevista nel catastale ma non realizzata in loco, e con ciò da realizzare a spese dell'acquirente futuro. La stessa dovrà mantenere le prerogative dell'immobile quindi una tramezzatura divisoria in laterizi composta a regola d'arte e nelle misure previste da scheda tecnica in allegato.

Il locale di sgombero risulta privo di aperture verso l'esterno, inoltre risulta privo delle finiture interne come anche della porta d'ingresso. Le finiture interne risultano quindi da terminare come anche l'inserimento di un protone ed altri dettagli tecnici. Le mancanze riscontrate risultano valutate e detratte dal valore unitario e quindi la stessa valutazione estimativa tiene conto dello stato dell'opera.

Il Locale risulta privo d'impianti finiti.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 96,40 mq
- mq commerciali= 48,20 mq
- altezza interna netta= 2,66 max/0,80 min ml

3. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

## LOTTO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T part.408 sub 6	66,60 mq	80,50 mq	1,00	80,50 mq	2,75 m	terra
Terrazzo scoperto	57,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	123,60 mq	137,50 mq	-	91,90 mq	-	terra
<b>Incidenza condominiale:</b>	0 mq	0 mq	-	-	-	-
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	123,60 mq	137,50 mq	-	91,90 mq	-	-
				<b>91,90 mq</b>		

### CONSISTENZA:

#### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.51, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile dall'esterno senza accedere all'interno del condominio. L'unità risulta munita di cortile esterno di mq 57,00, quindi accedendo nell'appartamento si trova il vano soggiorno di mq 18,70 ed h 2,75 ml, quindi si accede al vano cucina di mq 5,40 ed h 2,75 ml, la zona notte risulta filtrata dal vano disimpegno di mq 3,40, quindi si accede al vano bagno di mq 4,50 ed h 2,75 ml, il vano camera 1 di mq 9,50 ed h 2,75 ml, il vano camera 2 di mq 14,40 ed h 2,75 ml, il vano camera 3 di mq 10,70 ed h 2,75 ml. Ogni vano risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, eccetto in vano disimpegno, inoltre i vani camera 2 e soggiorno sono muniti di accesso verso il cortile esterno mediante portefinestre.

Si conclude la superficie annessa all'appartamento con il cortile esterno privato disposto su tutto il fronte dell'appartamento, e con una superficie scoperta di mq 57,00.

Gli impianti domestici si compongono di un impianto gas tradizionale che alimenta cucina e caldaia posta esternamente nel vano cucina, un impianto elettrico tradizionale, un impianto idrico tradizionale, un impianto termico del tipo a radiatori interni a parete alimentati con tubazioni in rame annegate e caldaia a gas.

La pavimentazione risulta a piastrelle porcellanate in gres del periodo di costruzione, le partizioni interne risultano in forati laterizi tradizionali da 12 cm, le pareti internamente risultano finite con calce ed intonaco, in ultimo con pitture tinta unita lavabili.

Il rivestimento del bagno è in discreto stato manutentivo, come anche l'arredo bagno risulta in discreto stato ma comunque costituiscono tutti elementi di finitura del periodo di costruzione del fabbricato.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio finitura rame, prive di doppio vetro.

Le porte interne sono in stile classico, tamburate in finitura legno scuro, il portone d'ingresso è blindato di fascia economica e tipica del periodo di costruzione. Tutto il cortile esterno privato risulta in discreto stato manutentivo, con pavimentazione a piastrella smaltata per esterno e parapetti in calcestruzzo armato in opera finito con intonaco per esterno e tinta bianca, oltre ad una porzione a terra naturale incolta.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 80,50 mq
  - mq cortile esterno= 57,00 mq
  - mq commerciali= 91,90 mq
  - altezza interna netta= 2,75 ml
4. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

---

### **INQUADRAMENTO CATASTALE**

#### **LOTTO 1-2-3-4**

Debitore Sig. XXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxx Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXX con scadenza il xxxxxxxxx, domiciliato e residente in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Il nominativo sopra scritto corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

1. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;  
RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI E LA PROPRIETA'.
2. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;  
RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA NEI DATI CATASTALI, OLTREMODO RISULTANO ESSERCI DIFFORMITA' MURARIE INTERNE ESSENDO MANCANTE UN MURO

DIVOSORIO E RICONTRANDO DIVERSITA' IN ALCUNE APERTURE, SI RIMANDA ALLA PIANTA DI RESTITUZIONE IN ALLEGATO .

3. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;  
RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA NEI DATI CATASTALI, OLTREMODO RISULTANO ESSERCI DIFFORMITA' MURARIE INTERNE ESSENDO MANCANTE UN MURO DIVOSORIO E RICONTRANDO DIVERSITA' IN ALCUNE APERTURE, SI RIMANDA ALLA PIANTA DI RESTITUZIONE IN ALLEGATO .
4. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;  
RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI E LA PROPRIETA'

## DATI CATASTALI

### LOTTO 1

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
8	409	17		A/2	3	8,5 vani		746,28	P 2

### LOTTO 2

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
8	409	15	2	C/2	2	34 MQ		70,24	P 3

### LOTTO 3

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
8	409	16	2	C/2	2	40 MQ		82,63	P 3

### LOTTO 4

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	408	6	2	A/2	2	6 vani		449,32	P T

## **PRECISAZIONI**

---

### **LOTTO 1-2-3-4**

Non risultano esserci precisazioni aggiuntive oltre a quanto riportato dal CTU nelle note al catastale e tecniche.

## **PATTI**

---

### **LOTTO 1-2-3-4**

Non risulta presente alcuna scrittura o patti che vincolino i LOTTI.

## **CONDIZIONI**

---

### **LOTTO 1-2-3-4**

Non risulta presente alcuna forma particolare o condizioni che vincolino i LOTTI.

## **PARTI COMUNI**

---

### **LOTTO 1-2-3**

I beni inquadrati nei LOTTI 1-2-3 presentano come parti di comune utilizzo con altre unità presenti all'interno dello stesso stabile, il vano scale interno, e tutte le porzioni esterne al fabbricato ma inquadrare all'interno del perimetro di proprietà del fabbricato composto da più unità condominiali e condomini.

### **LOTTO 4**

Il bene presenta come parte di comune utilizzo con altre unità presenti all'interno dello stesso stabile, tutte le porzioni esterne al fabbricato ma inquadrare all'interno del perimetro di proprietà del fabbricato composto da più unità condominiali e condomini. Oltremodo si precisa che la stessa unità quale LOTTO 4 risulta fruibile mediante accesso esterno indipendente al condominio.

## **SERVITÙ**

---

### **LOTTO 1-2-3-4**

Non si riscontra alcuna servitù, scrittura, compromesso o altra forma vincolistica riguardante l'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMAZIONE DEL BENE:

#### LOTTO 1

DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano secondo si colloca l'appartamento identificato al sub.17. L'appartamento si compone di un vano ingresso/disimpegno di mq 22,70 ed h 2,94 ml che permette la distribuzione su tutti i restanti vani. Quindi procedendo verso est troviamo il vano soggiorno di mq 17,40 ed h 2,94 ml munito di caminetto in muratura ed accesso verso il terrazzo, quindi altro vano cucina di mq 10,40 ed h 2,94 ml munito di finestra verso l'esterno, si procede con il vano sala di mq 39,40 ed h 2,94 ml munito di due accessi verso il terrazzo esterno, quindi il vano antibagno di mq 2,20 e bagno di mq 4,80 ed h 2,94 ml munito di finestra. Proseguendo sul fronte opposto dell'appartamento, ovvero verso ovest, si trovano un vano camera 1 di mq 10,80 ed h 2,94 ml, altro vano camera 4 di mq 16,80 ed h 2,94 ml, altro vano camera 3 di mq 19,65 ed h 2,94 ml, altro vano camera 2 di mq 15,30 ed h 2,94 ml, con ciò l'appartamento risulta munito di n.4 camere di ampia metratura, inoltre troviamo un bagno di mq 6,90 ed h 2,94 ml.

Si conclude la superficie annessa all'appartamento con il terrazzo esterno che circonda le partizioni interne, e con una superficie scoperta di mq 257,03.

Gli impianti domestici si compongono di un impianto gas tradizionale che alimenta cucina e caldaia posta internamente nel vano cucina, un impianto elettrico tradizionale, un impianto idrico tradizionale, un impianto termico del tipo a radiatori interni a parete alimentati con tubazioni in rame annegate e caldaia a gas.

L'unità risulta l'assieme di due appartamenti con ciò risulta facilmente divisibile in due unità del tutto autonome nei servizi ed utenze.

La pavimentazione risulta a piastrelle porcellanate in gres del periodo di costruzione, le partizioni interne risultano in forati laterizi tradizionali da 12 cm, risulta inoltre l'unità attraversata da un muro portante longitudinale come visibile in pianta allegata, le parteti internamente risultano finite con calce ed intonaco, in ultimo con pitture tinta unita lavabili.

Il rivestimento dei bagni è in discreto stato manutentivo, come anche l'arredo bagno risulta in discreto stato ma comunque costituiscono tutti elementi di finitura del periodo di costruzione del fabbricato.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio finitura rame, prive di doppio vetro.

Le porte interne sono in stile classico, tamburate in finitura legno scuro, il portone d'ingresso è blindato di fascia economica e tipica del periodo di costruzione. Tutto in terrazzo che circonda l'appartamento risulta in discreto stato manutentivo, con pavimentazione a piastrella smaltata per esterno e parapetti in calcestruzzo armato in opera finito con intonaco per esterno e tinta bianca.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 192,71 mq
- mq terrazzo esterno= 244,12 mq
- mq commerciali= 244,12 mq
- altezza interna netta= 2,94 ml

1. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

#### NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa che gli impianti domestici risultano risalenti al periodo di costruzione, inoltre l'impianto elettrico e idrotermico risultano privi di certificato di regolare conformità presso gli uffici del Comune Silvi.

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica e rilascio degli impianti con regolare certificato di conformità.

#### **LOTTO 2**

##### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel

fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano terzo si colloca l'unità quale locale di sgombero identificata al sub.15. Il locale si compone di un vano di sgombero unico di 102,40 mq ed h 2,66 ml max / 0,30 ml min ml diviso in due vani mediante una parete centrale portante e posta nella porzione più alta netta interna. Tale locale ad oggi risulta adibito a locale sgombero, quindi utilizzabile solo ai fini della destinazione assegnata catastalmente. Risulta inoltre non diviso fisicamente con la restante porzione esposta verso ovest, con ciò risulta individuata in pianta allegata alla perizia la tramezzatura da farsi in occasione di vendita ed assegnazione del bene, tramezzatura prevista nel catastale ma non realizzata in loco, e con ciò da realizzare a spese dell'acquirente futuro. La stessa dovrà mantenere le prerogative dell'immobile quindi una tramezzatura divisoria in laterizi composta a regola d'arte e nelle misure previste da scheda tecnica in allegato.

Il locale di sgombero risulta privo di aperture verso l'esterno, inoltre risulta privo delle finiture interne come anche della porta d'ingresso. Le finiture interne risultano quindi da terminare come anche l'inserimento di un protone ed altri dettagli tecnici. Le mancanze riscontrate risultano valutate e detratte dal valore unitario e quindi la stessa valutazione estimativa tiene conto dello stato dell'opera.

Il Locale risulta privo d'impianti finiti.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 102,40 mq
- mq commerciali= 51,20 mq
- altezza interna netta= 2,66 max/0,30 min ml

2. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

#### NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE come anche la realizzazione della parete divisoria interna come da pianta in allegato. Risulta inoltre possibile svolgere un recupero abitativo mediante pratica Comunale, del locale di sgombero al fine di rendere abitativo lo spazio.

### **LOTTO 3**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.131, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile mediante vano scale interno posto in discrete condizioni, al piano terzo si colloca l'unità quale locale di sgombero identificata al sub.16. Il locale si compone di un vano di sgombero unico di 84,80 mq ed h 2,66 ml max / 0,80 ml min ml diviso in due vani mediante una parete centrale portante e posta nella porzione più alta netta interna. Tale locale ad oggi risulta adibito a locale sgombero, quindi utilizzabile solo ai fini della destinazione assegnata catastalmente. Risulta inoltre non diviso fisicamente con la restante porzione esposta verso ovest, con ciò risulta individuata in pianta allegata alla perizia la tramezzatura da farsi in occasione di vendita ed assegnazione del bene, tramezzatura prevista nel catastale ma non realizzata in loco, e con ciò da realizzare a spese dell'acquirente futuro. La stessa dovrà mantenere le prerogative dell'immobile quindi una tramezzatura divisoria in laterizi composta a regola d'arte e nelle misure previste da scheda tecnica in allegato.

Il locale di sgombero risulta privo di aperture verso l'esterno, inoltre risulta privo delle finiture interne come anche della porta d'ingresso. Le finiture interne risultano quindi da terminare come anche l'inserimento di un protone ed altri dettagli tecnici. Le mancanze riscontrate risultano valutate e detratte dal valore unitario e quindi la stessa valutazione estimativa tiene conto dello stato dell'opera.

Il Locale risulta privo d'impianti finiti.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 96,40 mq
- mq commerciali= 48,20 mq
- altezza interna netta= 2,66 max/0,80 min ml

3. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si precisa assente il Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE come anche la realizzazione della parete divisoria interna come da pianta in allegato. Risulta inoltre possibile svolgere un recupero abitativo mediante pratica Comunale, del locale di sgombero al fine di rendere abitativo lo spazio.

**LOTTO 4**

DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

L'unità si dispone in un condominio di modeste dimensioni collocato nella cittadina di Silvi (TE), nello specifico Silvi Paese, si colloca lungo la via San Rocco al n.51, facilmente raggiungibile e ben collegata con strade comunali.

Il fabbricato si riscontra in discreto stato manutentivo nelle sue parti esterne prospettiche e partizioni esterne orizzontali, la copertura del fabbricato risulta in calcestruzzo armato in opera, le mura esterne risultano intonacate in calce liscia e finite mediante pitture a tinta unita, non risulta presente nel fabbricato e condominio alcun impianto di solare termico o fotovoltaico, gli impianti termici sono indipendenti con caldaie domestiche a gas, l'impianto idrico è del tipo tradizionale, le unità risultano riscaldate mediante sistema a radiatori interni a parete del tipo tradizionali e tubazioni in rame sottotraccia, l'impianto elettrico risulta indipendente per ogni unità e del tipo tradizionale e privo di certificato di conformità come anche i restanti impianti del fabbricato. L'impianto gas è del tipo tradizionale e privo di certificato di regolare esecuzione. Il CTU riscontra l'assenza di tali certificati da verifiche svolte presso il solo Comune di Silvi (TE).

L'unità risulta accessibile dall'esterno senza accedere all'interno del condominio. L'unità risulta munita di cortile esterno di mq 57,00, quindi accedendo nell'appartamento si trova il vano soggiorno di mq 18,70 ed h 2,75 ml, quindi si accede al vano cucina di mq 5,40 ed h 2,75 ml, la zona notte risulta filtrata dal vano disimpegno di mq 3,40, quindi si accede al vano bagno di mq 4,50 ed h 2,75 ml, il vano camera 1 di mq 9,50 ed h 2,75 ml, il vano camera 2 di mq 14,40 ed h 2,75 ml, il vano camera 3 di mq 10,70 ed h 2,75 ml. Ogni vano risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, eccetto in vano disimpegno, inoltre i vani camera 2 e soggiorno sono muniti di accesso verso il cortile esterno mediante portefinestre.

Si conclude la superficie annessa all'appartamento con il cortile esterno privato disposto su tutto il fronte dell'appartamento, e con una superficie scoperta di mq 57,00.

Gli impianti domestici si compongono di un impianto gas tradizionale che alimenta cucina e caldaia posta esternamente nel vano cucina, un impianto elettrico tradizionale, un impianto idrico tradizionale, un impianto termico del tipo a radiatori interni a parete alimentati con tubazioni in rame annegate e caldaia a gas.

La pavimentazione risulta a piastrelle porcellanate in gres del periodo di costruzione, le partizioni interne risultano in forati laterizi tradizionali da 12 cm, le pareti internamente risultano finite con calce ed intonaco, in ultimo con pitture tinta unita lavabili.

Il rivestimento del bagno è in discreto stato manutentivo, come anche l'arredo bagno risulta in discreto stato ma comunque costituiscono tutti elementi di finitura del periodo di costruzione del fabbricato.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio finitura rame, prive di doppio vetro.

Le porte interne sono in stile classico, tamburate in finitura legno scuro, il portone d'ingresso è blindato di fascia economica e tipica del periodo di costruzione. Tutto il cortile esterno privato risulta in discreto stato manutentivo, con pavimentazione a piastrella smaltata per esterno e parapetti in calcestruzzo armato in opera finito con intonaco per esterno e tinta bianca, oltre ad una porzione a terra naturale incolta.

Dati dell'unità:

- mq interni comprensivi di pareti interne/esterne = 80,50 mq
- mq cortile esterno= 57,00 mq
- mq commerciali= 91,90 mq
- altezza interna netta= 2,75 ml

4. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **OCCUPAZIONE DEL BENE IMMOBILE:**

#### **LOTTO 1**

Si attesta che in data 05/02/2014 il G.E. ha autorizzato, su richiesta del Debitore stesso, il Sig. XXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxa Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXXX ad occupare temporaneamente l'immobile come sino a nuove disposizioni e per come previsto per legge. L'unità risulta inoltre occupata dai figli legittimi dello stesso debitore, i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **LOTTO 2**

Si attesta che in data 24.01.2014 il bene è libero da cose e persone.

#### **LOTTO 3**

Si attesta che in data 24.01.2014 il bene è libero da cose e persone.

#### **LOTTO 4**

Si attesta che in data 24.01.2014 il bene è libero da persone, risulta inoltre presente dell'arredo mobile di proprietà del debitore.

## CONTRATTI IN ESSERE SUL BENE E DOCUMENTI IDENTIFICATIVI:

### LOTTO 1-2-3-4

Il bene identificato risulta privo di ogni forma di contratto o vincolo, se non quello della procedura in oggetto.

I soggetti debitori risultano identificati su primo sopralluogo del 24.01.2014 come riportato in allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### LOTTO 1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1977 al 22/03/1979	<u>Contro:</u> - <u>A Favore:</u> XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX <u>Oggetto:</u> atto di compravendita del 29.06.1977 , formalità acquisto terreno sul quale insiste l'intero fabbricato.	<b>Atto di compravendita tra vivi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forcella	29/06/1977	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		in Teramo con presentazione n.-	15/071977	-	-
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		
Dal 22/03/1979 al in poi	<u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX <u>A Favore:</u> ditta xxxxxxxxxxxxxx con sede in Silvi <u>Oggetto:</u> atto di compravendita del 22.03.1979 , formalità vendita del terreno censito al fg.8 part.409 riservandosi le unità oggi al fg.8 part.409 sub 15-16-17.	<b>atto di compravendita tra vivi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marra	22/03/1979	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		in Teramo con presentazione n.-	06/04/1979	-	-
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
-	-	-	-		

Per quanto riguarda i LOTTI 1-2-3 come sopra, oggetto di pignoramento:

- **SUSSISTE CONTINUITA' 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.

#### LOTTO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1992 al 12/04/2002	<u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX <u>A Favore:</u> XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX <u>Oggetto:</u> atto di trasformazione di società 20.05.1992	<b>Atto di compravendita tra vivi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marra Egidio	20/05/1992	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		in Teramo con presentazione n.-	29/05/1992	-	-
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		-	-	-	-
		Dal 12/04/2002 al 27/03/2008	<u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX <u>A Favore:</u> XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX <u>Oggetto:</u> atto di compravendita del 12.04.2002, formalità vendita fabbricato censito al fg.4 part.408 sub 6.	<b>atto di compravendita tra vivi</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Campitelli	12/04/2002			-	-
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
in Teramo con presentazione n.-	06/04/1979			-	-
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
-	-			-	-
Dal 27/03/2008 in poi	<u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX <u>A Favore:</u> XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX <u>Oggetto:</u> atto di compravendita del 27.03.2008, formalità vendita fabbricato censito al fg.4 part.408 sub 6.			<b>atto di compravendita tra vivi</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Galitiis	27/03/2008	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		in Teramo con presentazione n.-	24/04/2008	-	-
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		-	-	-	-

Per quanto riguarda il LOTTO 4 come sopra, oggetto di pignoramento:

- **SUSSISTE CONTINUITA' 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.

**DATI DEL PIGNORAMENTO, CREDITORE PROCEDENTE:**

**LOTTO 1-2-3-4**

**CON Atto di precetto** del 25.01.2010 richiesto dalla ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. con sede in Repubblica di San Marino via Onesto Scavino n.10, notificato alla parte debitrice nel 28.01.2010, Sig. XXXXXXXXXXXXX alla via San Rocco n.51 in Silvi (TE). Creditorie richiedente avente domicilio presso lo studio legale avv. Roberto Rinaldi via Flaminia n.185/B in Rimini e quindi per la proc. esec. In oggetto presso lo studio dell'avv. Pinciotti Annamaria in via A. Finocchi n.26 in Atri (TE).

Che la stessa creditrice possiede due assegni bancari emessi da XXXXXXXXXXXXX per un importo complessivo di euro xxxxxxxx, oltre al credito di ulteriore importo di euro xxxxxxxx che quindi il credito complessivo dovuto dal debitore è pari ad euro xxxxxxxx, pur agendo in questa sede il creditore per il solo importo di euro xxxxxxxx oltre spese dovute di euro xxxxxxxx per un complessivo a credito di **euro xxxxxxxx**.

**CON Atto di pignoramento immobiliare** del 16.02.2010 richiesto dalla ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. con sede in Repubblica di San Marino via Onesto Scavino n.10, Creditorie richiedente avente domicilio presso lo studio legale avv. Roberto Rinaldi via Flaminia n.185/B in Rimini e quindi per la proc. esec. In oggetto presso lo studio dell'avv. Pinciotti Annamaria in via A. Finocchi n.26 in Atri (TE).

Si pone a pignoramento gli immobili così distinti e nella piena proprietà di 1/1:

- **Rif. 1** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°;
- **Rif. 2** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°;
- **Rif. 3** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°;
- **Rif. 4** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.51, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T;

Il valore della procedura si indica in **euro xxxxxxxx**.

Si notifica il presente atto di pignoramento in data 26.02.2010 al debitore.

**CON nota di Trascrizione** presso la Conservatoria dei RR.II di Teramo in data 19.04.2010 su presentazione n.xxx del 19.04.2010 ed al n. xxxxxx Reg. Part. e n. xxxxxxxx Reg. Gen.

A favore di:

ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. con sede in Repubblica di San Marino via Onesto Scavino n.10, creditore richiedente avente domicilio presso lo studio legale avv. Roberto Rinaldi via Flaminia n.185/B in Rimini e quindi per la proc. esec. In oggetto presso lo studio dell'avv. Pinciotti Annamaria in via A. Finocchi n.26 in Atri (TE).

Contro:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato il xxxxxxxx Silvi (TE) e C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e C.I. n. XXXXXXXX, residente e domiciliato in Silvi (TE) via San Rocco n.131.

Sui beni immobili:

- **Rif. 1** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°;
- **Rif. 2** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°;
- **Rif. 3** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°;
- **Rif. 4** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.51, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T;

per i diritti della piena proprietà indivisa 1/1.

**CON nota di Iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari** del 15.04.2010, pignoramento, richiesta dalla ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. con sede in Repubblica di San Marino via Onesto Scavino n.10, Creditore richiedente avente domicilio presso lo studio legale avv. Roberto Rinaldi via Flaminia n.185/B in Rimini e quindi per la proc. esec. In oggetto presso lo studio dell'avv. Pinciotti Annamaria in via A. Finocchi n.26 in Atri (TE).

Iscrizione eseguita presso il Tribunale di Teramo per la sez. esec. Imm.

**CON istanza di vendita** su esec imm. n.93/2010 del 22.04.2010, richiesta dalla ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. con sede in Repubblica di San Marino via Onesto Scavino n.10, Creditore richiedente avente domicilio presso lo studio legale avv. Roberto Rinaldi via Flaminia n.185/B in Rimini e quindi per la proc. esec. In oggetto presso lo studio dell'avv. Pinciotti Annamaria in via A. Finocchi n.26 in Atri (TE).

Si pone a pignoramento e vendita gli immobili così distinti e nella piena proprietà di 1/1:

- **Rif. 1** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°;
- **Rif. 2** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°;
- **Rif. 3** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°;
- **Rif. 4** – Appartamento in condominio, identificato:  
Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.51, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T;

**CON avviso ai creditori** del 06.05.2010 richiesto dalla ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. con sede in Repubblica di San Marino via Onesto Scavino n.10, Creditorie richiedente avente domicilio presso lo studio legale avv. Roberto Rinaldi via Flaminia n.185/B in Rimini e quindi per la proc. esec. In oggetto presso lo studio dell'avv. Pinciotti Annamaria in via A. Finocchi n.26 in Atri (TE).

Si avvisano i creditori quali:

- **Banca Intesa San Paolo, con sede in Torino, P.zza Sa Carlo n.56;**
- **Soget SpA, con sede in Teramo C.ne Ragusa n.47;**  
Quale creditrice intervenuta su credito vantato su vari tributi per la somma complessiva di euro xxxxxxxsino al 12.05.2010 oltre gli interessi di mora. Quindi che in data 19.06.2010 e data 17.11.2009 la SOGET SpA ha scritto ipoteca sui beni della presente procedura.  
Quindi chiede di intervenire per il predetto credito ipotecario di **euro xxxxxxx**di cui xxxxxxxper la sorte ed euro xxxxxxxper mora, oneri sino al 12.05.2010
- **Soget SpA, con sede in Teramo C.ne Ragusa n.47;**  
Quale creditrice intervenuta su credito vantato su vari tributi per la somma complessiva di euro xxxxxxxsino al 12.05.2010 oltre gli interessi di mora.  
Quindi chiede di intervenire per il predetto credito ipotecario di **euro xxxxxxx**
- **Italfondario SpA, con sede in Roma, via Del Tritone n.181 C.ne Ragusa n.47;**  
Quale mandataria con giusta procura rilasciata in data 29.10.2009 rep.xxxxxxx dalla Banca dell'Adriatico SpA che ha costituito suo procuratore speciale la Italfondario SpA, quindi che la stessa Banca dell'Adriatico SpA acquisiva dalla Banca Intesa San Paolo SpA il ramo d'azienda comprendente l'Area Dorsale Adriatica fra cui Regione Abruzzo.  
Quini la Italfondario SpA quale procuratrice Speciale come sopra agisce in tale modo:  
Con Atto di Precetto del 03.08.2010 per la complessiva somma a credito di euro xxxxxxxdi cui euro xxxxxxxper capitale residuo ed euro xxxxxxxper rate arretrate ed euro xxxxxxxper interessi di mora e relativamente al contratto di mutuo ipotecario n.xxxxxxx rogato in data 28.03.2008 per Notaio De Galitiis munito di formula esecutiva sin dal 06.05.2008 per la

originaria somma di euro xxxxxxxx assistita da garanzia ipotecaria iscritta in data 24.04.2008 sino alla concorrenza di complessivi euro xxxxxxxx

Si intima precetto per la complessiva somma comprensiva di spese e per **euro xxxxxxxxxx**

Si consegna per raccomandata a/r al debitore in data 05.08.2010.

Con Atto di Pignoramento imm. del 22.10.2010 si ingiunge il pignoramento dei beni immobili quali:

**Rif. 4** – Appartamento in condominio, identificato:

Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.51, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T;

Si notifica il presente atto di pignoramento in data 28.10.2010 al debitore, poi 12.11.2010.

Con Nota di Iscrizione a Ruolo del 17.01.2011 per la complessiva somma di **euro xxxxxxxxxxxxxxxx**.

Iscrizione eseguita presso il Tribunale di Teramo per la sez. esec. Imm.

Con Istanza di Vendita del 20.01.2011.

#### NOTA DEL CTU:

Si riscontra l'iter procedurale di Pignoramento Immobiliare e quindi Iscrizione al Ruolo delle Esec. Imm. di due Parti quali la ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. ( con iscrizione a ruolo il 15.04.2010) e la ITALFONDIARIO SPA ( con iscrizione a ruolo il 17.01.2011), si precisa inoltre che prima iscritta al ruolo delle esecuzioni agisce per i beni quali al fg.8 part.409 sub 15-16-17 e fg.4 part.408 sub 6, mentre la seconda iscritta al ruolo agisce con il pignoramento della sola al fg.4 part.408 sub 6. Risulta oltremodo la procedura esec. 93.2010 formalizzata come parti creditrici procedenti sia la ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A. che la ITALFONDIARIO SPA.

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 23/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### LOTTO 1-2-3

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca Legale derivante da atto pubblico amministrativo**

Iscritto a Teramo il 19/06/2006

Reg. gen. xxxxxx - Reg. part. xxxxx

Importo: € xxxxxxxxxxxx

A favore di SOGET SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € xxxxxxxxxxxx

Percentuale interessi: 4,20%

Rogante: Soget SpA

Data: 24/05/2006

N° repertorio: xxxxx

N° raccolta: xxxx

- **ipoteca Legale derivante da atto pubblico amministrativo**

Iscritto a Teramo il 17/11/2009

Reg. gen. xxxxxxxxxxx - Reg. part. xxxxxxxx

Importo: € xxxxxxxxxxxx

A favore di SOGET SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € xxxxxxxxxxxx

Percentuale interessi: 4,20%

Rogante: Soget SpA

Data: 06/11/2009

N° repertorio: xxxxxxx

N° raccolta: xxxxxx

#### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario esecutivo cautelare, verbale pignoramento imm.**

Trascritto a Teramo il 15/03/1996

Reg. gen. xxxxxxxx - Reg. part. xxxxxxxx

- A favore di BNL SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

su atto Giudiziario del 03.01.1996

E per l'imm. al fg.8 part.409 sub 17, in Silvi (TE)

- **atto giudiziario esecutivo cautelare, verbale pignoramento imm.**

Iscritto a Teramo il 19/04/2010

Reg. gen. xxxxxxxx - Reg. part. xxxxxxxx

A favore di ADRIAS PUBBLISPACE PROMOTION SA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

su atto Giudiziario del 26.02.2010

E per l'imm. al fg.8 part.409 sub 17-15-16 e fg.4 part.408 sub 6, in Silvi (TE)

## LOTTO 4

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**

Iscritto a Teramo il 24/04/2008

Reg. gen. xxxxxxxx - Reg. part. xxxxxxxx

Importo: € xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore di INTESA SAN PAOLO SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € xxxxxxxxxxxxxxxx

Percentuale interessi: 5,80%

Rogante: Notaio De Galitiis

Data: 28/03/2008

N° repertorio: xxxxxxxxxx

N° raccolta: xxxxxx

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario esecutivo cautelare, verbale pignoramento imm.**

Iscritto a Teramo il 19/04/2010

Reg. gen. xxxx - Reg. part. xxxxxxxx

A favore di ADRIAS PUBBLISPACE PROMOTION SA

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

su atto Giudiziario del 26.02.2010

E per l'imm. al fg.8 part.409 sub 17-15-16 e fg.4 part.408 sub 6, in Silvi (TE)

- **atto giudiziario esecutivo cautelare, verbale pignoramento imm.**

Iscritto a Teramo il 25/11/2010

Reg. gen. xxxxxx - Reg. part. xxxxxx

A favore di ITALFONDIARIO SPA

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

su atto Giudiziario del 12.11.2010

E per l'imm. al fg.4 part.408 sub 6, in Silvi (TE)

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione risulta a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **LOTTO 1-2-3**

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

fg.8 part.409 sub 17-15-16 , NCEU

ricade in:

Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 91,06%.

Zona "E" - Sottozona "E2": zone produttive agricole per una percentuale del 8,94%.

### **ZONA B2, ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE;**

Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, già sufficientemente urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 20-30 anni, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ed alcune aree situate in C.da Piomba a bassa densità urbanistica, la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi già attuati da tempo, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.

Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; artigianato di servizio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici; centri di distribuzione privata all'ingrosso; commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa; farmacie; servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto; grande magazzino; supermercato; discount; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; magazzini; alberghi, hotel, pensioni e locande; residenze turistico alberghiere; attività di erogazione diretta di servizi; asili nido e scuole materne; scuole di formazione e di perfezionamento professionale; strutture culturali, pubbliche e private; strutture associative; teatri; cinematografi; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; poliambulatori; sale da ballo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza; parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le Aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 75%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 25% della superficie scoperta del lotto.

Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti INDICI E PARAMETRI:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'Art. 35 e 36 delle presenti Norme;

Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

## E2. ZONA A VERDE AGRICOLO

1. Comprende tutte le aree della zona agricola le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno, sono state classificate come zona a massimo rischio geologico nella Studio Geologico generale, essendo caratterizzate da forte erosione, da eccessiva

acclività', oppure sede di importanti movimenti, in atto o potenziali di porzione di terreno, nonché gli ambiti ripariali entro una fascia di mt.150 circa da entrambe le sponde dei corsi d'acqua..

**2.**Nelle zone di cui al presente articolo è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione e inerbimento nonché l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie).

Sono altresì ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

**3.**L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche e puntuali indagini geognostiche.

**4.**La superficie dei terreni agricoli ricadenti in tali zone, può comunque essere asservita ad altri terreni della Zona Agricola, per la realizzazione delle opere previste negli articoli precedenti, nel rispetto degli indici e parametri ivi specificati.

**5.**Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente Prg ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e ricadenti all'interno della zona a verde agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi di superficie o di volume e variazioni al sedime dei fabbricati. La relazione geologica, obbligatoria, che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

**6.**Nel caso in cui il coltivatore diretto dimostri di possedere unicamente terreni agricoli ubicati in tale zona, o dimostri comunque, di non possedere nella zona agricola altri terreni di dimensione e conformazione planimetrica tali da permettere la pratica realizzazione di manufatti connessi con la conduzioni del fondo, potrà, ove dimostri anche di esserne totalmente privo, installare all'interno dei terreni di proprietà un manufatto connesso alla conduzione del fondo, unicamente per il rimessaggio degli attrezzi, interamente in legno e prefabbricato fuori opera, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

-Lotto Minimo: "Lm"= 10.000 mq;

-Indice di Utilizzazione Fondiaria:  $U_f = 15 \text{ mq/Ha}$ ;

-Altezza massima = mt. 3,50;

-Massima Superficie Edificabile:  $S_e = \text{mq. } 60$ ;

-Distanza minima dai confini pubblici e privati: mt.10,00;

-Distanza minima da abitazioni rurali: m 20,00.

#### **LOTTO 4**

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

fg.4 part.408 sub 6, NCEU

ricade in:

Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 92,55%.

Sottozona "3.1": la rimanente percentuale, e relativa a zone stradali.

Per la sottozona "B2" si rimanda ai LOTTI 1-2-3

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrata come LOTTO 1 e immobile condominiale nel suo insieme:

#### **LOTTO 1-2-3**

1. 15.06.1977, relazione tecnica di progetto;
2. 15.06.1977, richiesta di rilascio di PdC;
3. 08.07.1977, progetto a PdC;
4. 13.08.1977, rilascio di autorizzazione o PdC n.8722;
5. 12.10.1977, accettazione richiesta a costruire;
6. 14.06.1978, rilascio di concessione edilizia in variante, PdC n.280;
7. 11.04.1979, vendita con atto notarile di compravendita rep.77142;
8. 04.11.1979, passaggio di voltura;
9. 04.11.1981, verbale di vista per il rilascio abitabilità;
10. 09.11.1992, relazione tecnica di progetto;
11. 09.11.1992, richiesta di concessione edilizia, PdC;
12. 10.11.1992, progetto a PdC;
13. 18.11.1992, rilascio di concessione edilizia, PdC n.3353;
14. 10.12.2004 richiesta di sanatoria prot.43606;
15. 27.07.2008, DIA n.27893;

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **LOTTO 4**

NON RISULTA PRESSO IL COMUNE DOCUMENTAZIONE TECNICA ATTINENTE L'OPERA, IL CTU HA SVOLTO PIU' ACCESSI PRESSO LO STESSO COMUNE E QUINDI SU REGOLARE RICHIESTA DI DOCUMENTI MEDIANTE ACCESSO ATTI, NON VI E' STATO ALCUN RILASCIO DI DOCUMENTAZIONE, CON CIO' NON SI ALLEGA NULLA.

SI PRECISA CHE AI FINI DELLA VENDITA RISULTA DEL TUTTO FONDAMENTALE VERIFICARE LO STATO AUTORIZZATIVO DELL'IMMOBILE ED APPARTAMENTO AL FG.4 PART.408 SUB 6.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **LOTTO 1-2-3**

L'unità distinta come LOTTO 1-2-3 come anche tutte le restanti unità immobiliari risultano gestite e dirette da un amministratore di condominio identificato nel xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con studio in Silvi Marina (TE) alla via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si rimanda al Verbale di Costatazione redatto dal CTU in fase di sopralluogo, ed atto di notorietà, oltre che al documento degli attivi e passivi condominiali rimesso in allegato "All.07"

#### **LOTTO 4**

L'unità non risulta al momento del sopralluogo del CTU gestita mediante attività di condominio, risulta utile in ogni modo accertare lo stato ed attività dello stesso stabile prima di procedere con la vendita.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il CTU sulla scorta dei beni oggetto di procedura ha ritenuto disporre la creazione dei seguenti lotti, LOTTO 1-2-3-4, si rimanda all'elaborato peritale per i dettagli e specifiche.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei LOTTI 1-2-3-4 così costituiti:

#### **LOTTO 1**

##### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

16. FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P2:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano ingresso che divide l'immobile in due parti, verso est si trovano collegati con il vano ingresso il vano soggiorno, il vano cucina, il vano sala preceduto da un disimpegno, quindi un vano antibagno e successivo vano bagno. Sul fronte Ovest dell'unità si riscontra a seguire del vano ingresso, quattro vani camere ed un vano bagno, ogni vano risulta munito di propria areazione ed illuminazione naturale mediante finestre o portefinestre, l'altezza interna netta è di ml 2,94, esternamente si trova un terrazzo che circonda l'intero appartamento sui quattro fronti, tutti i vani eccetto i vani bagno sono muniti di accesso diretto verso il terrazzo mediante portefinestre. La distribuzione interna dei vani è ben organizzata, la conformazione di ogni singolo vano è regolare e di ampia metratura in funzione della destinazione del vano stesso, lo stato di conservazione dell'unità è discreto sia nella parti interne che esterne, si riscontra una perfetta corrispondenza dei vani e loro distribuzione rispetto la pianta catastale, unica eccezione risulta la presenza di un camino nel vano soggiorno.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 192,71 mq, ed esterni a terrazzo pari a mq 244,12, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 244,12.

## **LOTTO 2**

### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

17. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 102,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 51,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 3**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

18. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 96,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 48,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 4**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta oltremodo indipendente esterno con cortile adiacente ad uso esclusivo, l'unità si localizza in via San Rocco n.51 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

19. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, PT:

Con accesso indipendente posto esternamente al condominio, quindi cortile esclusivo di pertinenza al solo appartamento, si accede presso l'unità sita al piano terra dello stabile. L'unità si compone di un vano soggiorno, un vano cucina, un vani disimpegno notte, un vano bagno, tre vani camera. Ogni vano, eccetto il disimpegno, risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, il vano camera 1 e vano soggiorno inoltre possono accedere al cortile esclusivo mediante portefinestre. L'unità risulta

conforme alla pianta catastale, eccezione fatta per due porzioni di tramezzature interne di ridotte dimensioni che risultano spostate senza alterare la distribuzione da catastale o le dimensioni dei singoli vani, l'installazione e caldaia sono posti esternamente nel cortile esclusivo, l'altezza interna è pari a 2,75 ml. Il cortile esclusivo ed adiacente l'appartamento si compone di uno spazio in parte pavimentato ed in parte a verde incolto, un muro di contenimento di cemento armato delimita il fronte prospiciente l'intero appartamento.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 80,50 mq, ed esterni a cortile esclusivo pari a mq 57, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 91,90.

#### **MISURAZIONE:**

##### **LOTTO 1 -2-3-4**

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene immobile con restituzione grafica in scala appropriata come da elaborati grafici allegati, trovandolo conforme alla scheda di accatastamento. Ogni modo si rimanda alle piantine redatte per la verifica di ogni difformità riscontrata dal catastale.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. Si applica come fattore correttivo commerciale quanto disposto nel capitolo Consistenza del bene immobile della perizia.

#### **METODO DI STIMA ADOTTATO:**

##### **LOTTO 1 -2-3-4**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto estimativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la destinazione urbanistica e la situazione edilizia. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, inoltre si è considerato per il LOTTO 1-2-3-4 lo stato di conservazione e vetustà delle varie porzioni del bene stesso, oltre all'esclusione dalla valutazione complessiva delle opere ritenute abusive. Si considera inoltre ai fini valutativi la condizione autorizzativa presso il Comune di Silvi di detto bene, la conformazione ed ampiezza delle superfici interne ed esterne.

#### **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

##### **Estrinseche:**

##### **LOTTO 1-2-3-4**

- 1) Ambiente economico sociale : medio. L'unità dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è localizzato in una frazione di Silvi (TE) ovvero in una zona prettamente residenziale dalla tipologia mista.
- 2) Collegamenti stradali : buono; l'unità è servita da una strada di pertinenza che immette alla S.S. provinciale di percorrenza, il Centro di Silvi Paese dista circa 1000 ml.
- 3) Condizioni climatiche : ordinarie, tipiche della zona.
- 4) Servizi sociali e commerciali :buono, in un raggio di circa un 5 km vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere, di alimentari, abbigliamento, generi vari, edicole, bar, uffici e servizi sociali., oltre a ipermercati e centri commerciali.
- 5) Visuali : media, l'unità gode di ottima visuale di residenziale rado.

#### **Intrinseche:**

##### **LOTTO 1-2-3-4**

- 1) Accessibilità : media, per quanto riguarda le strade comunali.
- 2) Funzionalità generale : discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta sia a livello planimetrico che a livello altimetrico.
- 3) Grado di rifinitura: buono.
- 4) Stato di manutenzione : buono, non si notano forme di ammaloramento, umidità o deterioramento delle parti del bene se non in ridotta entità e circoscritte come da foto rimesse in perizia.
- 5) Esposizione: discreta.
- 6) Salubrità : buona.
- 7) Panoramicità: media.
- 8)Disponibilità: LOTTO 1 - Il Debitore risulta occupante l'immobile al Comune di Silvi (TE), via San Rocco n.131, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, su regolare autorizzazione del G.E. del 05.02.2014 su richiesta del Debitore. Risultano inoltre occupanti l'immobile i figli legittimi del Debitore, i Sig.ri  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
I restanti LOTTO 2-3-4 risultano liberi da persone e cose.

Il C.T.U. dichiara, inoltre, che la collaborazione con l'esecutato e conduttore è stata finora buona avendo ricevuto ogni informazione utile durante i sopralluoghi.

#### **VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE:**

##### **LOTTO 1**

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi. Si precisa inoltre che oltre a quanto riscontrato dalle ricerche di mercato mediante agenzie locali, mediante comparazioni possibili,

mediante la reale valutazione oggettiva estimativa del bene rilevato, oltre ad un'attenta valutazione del mercato immobiliare allo stato attuale, si giunge a definire i tali intervalli di prezzo. I prezzi risultano inoltre confrontati con le tabelle dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili e rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite presso l'Agenzia del Territorio di Teramo non si registrano ad oggi, ultimo semestre 2013, variazioni rilevanti. Per tanto si definisce il seguente valore a metro quadrato commerciale; Abitazione di tipo appartamento al piano secondo costituente il LOTTO 1, più locali di sgombero al piano terzo costituenti i LOTTI 2-3: compresi tra i 900,00 €/mq e i 1100,00 €/mq a seconda dello stato manutentivo del bene e della sua vetustà. In questo caso, tenendo presente lo stato del bene descritto nell'apposti capitoli dedicati e la consistente metratura, il valore al metro quadro commerciale del bene si attesta a circa 1000,00 €/mq. Si applica un ulteriore ribasso sul valore unitario per i lotti 2-3 in funzione dello stato manutentivo e parti interne non ultimate nelle finiture, oltre alla destinazione quale locale di sgombero, quindi si determina un valore unitario per i soli due lotti 2-3 di euro 800,00 €/mq.

#### **PROPOSTA DI VENDITA:**

##### **LOTTO 1**

REGIME FISCALE: LOTTO 1 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 1 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 1 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 244.120,00 (duecentoquarantaquattromilacentoventi/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 236.796,40 che si arrotonda ad euro **237.000,00 (duecentotrentasettemila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento per difetto, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Valore lotto</b>
<b>LOTTO 1</b>	244,12 mq	1000,00 €/mq	€ 244.120,00	100,00	€ 244.120,00
Totale lotto:					<b>€ 244.120,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per **237.000,00 (duecentotrentasettemila/00 Euro)** .

## LOTTO 2

REGIME FISCALE: LOTTO 2 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 2 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 2 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 40.960,00 (quarantamilanovecentosessanta/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 39.731,20 che si arrotonda ad euro **40.000,00 (quarantamila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 2	51,20 mq	800,00 €/mq	€ 40.960,00	100,00	€ 40.960,00
Totale lotto:					<b>€ 40.960,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per euro **40.000,00 (quarantamila/00 Euro)**.

## LOTTO 3

REGIME FISCALE: LOTTO 3 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 3 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 3 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 38.560,00 (trentottomilacinquecentosessanta/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 37.403,20 che si arrotonda ad euro **37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 2	48,20 mq	800,00 €/mq	€ 38.560,00	100,00	€ 38.560,00
Totale lotto:					<b>€ 38.560,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per euro **37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00 Euro)**.

#### LOTTO 4

REGIME FISCALE: LOTTO 4 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 4 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 4 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 91.900,00 (novantunomilanovecento/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 89.143,00 che si arrotonda ad euro **89.000,00 (ottantanovemila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento per difetto, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 1	91,90 mq	1000,00 €/mq	€ 91.900,00	100,00	€ 91.900,00
Totale lotto:					<b>€ 91.900,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per **89.000,00 (ottantanovemila/00 Euro)**.

## **RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

### **LOTTO 1-2-3-4**

---

#### **LOTTO 1**

##### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

20. FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P2:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano ingresso che divide l'immobile in due parti, verso est si trovano collegati con il vano ingresso il vano soggiorno, il vano cucina, il vano sala preceduto da un disimpegno, quindi un vano antibagno e successivo vano bagno. Sul fronte Ovest dell'unità si riscontra a seguire del vano ingresso, quattro vani camere ed un vano bagno, ogni vano risulta munito di propria areazione ed illuminazione naturale mediante finestre o portefinestre, l'altezza interna netta è di ml 2,94, esternamente si trova un terrazzo che circonda l'intero appartamento sui quattro fronti, tutti i vani eccetto i vani bagno sono muniti di accesso diretto verso il terrazzo mediante portefinestre. La distribuzione interna dei vani è ben organizzata, la conformazione di ogni singolo vano è regolare e di ampia metratura in funzione della destinazione del vano stesso, lo stato di conservazione dell'unità è discreto sia nella parti interne che esterne, si riscontra una perfetta corrispondenza dei vani e loro distribuzione rispetto la pianta catastale, unica eccezione risulta la presenza di un camino nel vano soggiorno.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 192,71 mq, ed esterni a terrazzo pari a mq 244,12, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 244,12.

#### **LOTTO 2**

##### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

21. FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 102,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 51,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 3**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

22. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 96,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 48,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 4**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta oltremodo indipendente esterno con cortile adiacente ad uso esclusivo, l'unità si localizza in via San Rocco n.51 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

23. FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, PT:

Con accesso indipendente posto esternamente al condominio, quindi cortile esclusivo di pertinenza al solo appartamento, si accede presso l'unità sita al piano terra dello stabile. L'unità si compone di un vano soggiorno, un vano cucina, un vano disimpegno notte, un vano bagno, tre vani camera. Ogni vano, eccetto il disimpegno, risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, il vano camera 1 e vano soggiorno inoltre possono accedere al cortile esclusivo mediante portefinestre. L'unità risulta conforme alla pianta catastale, eccezione fatta per due porzioni di tramezzature interne di ridotte dimensioni che risultano spostate senza alterare la distribuzione da catastale o le dimensioni dei singoli vani, l'installazione e caldaia sono posti esternamente nel cortile esclusivo, l'altezza interna è pari a 2,75 ml. Il cortile esclusivo ed adiacente l'appartamento si compone di uno spazio in parte pavimentato ed in parte a verde incolto, un muro di contenimento di cemento armato delimita il fronte prospiciente l'intero appartamento.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 80,50 mq, ed esterni a cortile esclusivo pari a mq 57, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 91,90.

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

---

Non si riserva alcun particolare da segnalare.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Roseto degli Abruzzi, li 04/05/2014

Il C.T.U.  
Arch. Rossi Marco