
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	12



Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	25



Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.000,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1.....	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	34



INCARICO

All'udienza del 26/11/2025, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 42.548603, 14.116984)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.548603, 14.116984)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.548603, 14.116984)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Appartamento posto al p. secondo e terzo sottotetto, in edificio condominiale compreso in un complesso residenziale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con balcone che si sviluppa sui tre lati, i due piani sono collegati da una scala interna in ferro e legno, nel p. terzo sottotetto vi sono due locali di sgombero, due ripostigli, wc e disimpegno, oltre a terrazzini, per complessivi 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali. Confinante al piano secondo e terzo sottotetto con vano scale, appartamento sub 192 e distacchi condominiali agli altri lati, salvo altri se variati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Garage posto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di mq 17 (diciassette), confinante con parti comuni, garage sub 238 e 236.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Cantina al piano primo sottostrada dell'edificio "C1", della consistenza catastale di mq 7 (sette), confinante con ripostigli sub 183 e 185, parti comuni, salvo altri se variati;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Al p. secondo e terzo sottotetto confina a est con il sub 192 intestato a **** Omissis ****, a nord sud ovest affaccio su spazi e distacchi condominiali, salvo altri se variati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Al p. seminterrato il garage confina a ovest con il sub 236 intestato a **** Omissis ****, a nord e sud con spazi condominiali (BCNC), a est con il sub 238 intestato a **** Omissis ****, salvo altri se variati;



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Al p. seminterrato la cantina confina a ovest con spazi condominiali, a nord il sub 185 intestato a **** Omissis ****, a sud con il sub 232 intestato a **** Omissis ****, salvo altri se variati.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,58 mq	88,65 mq	1	88,65 mq	2,70 m	2
Balcone	39,60 mq	42,20 mq	0,25	13,75 mq	2,70 m	2
Loggia	12,00 mq	12,80 mq	0,40	5,12 mq	2,70 m	2
Sottotetto	49,00 mq	71,68 mq	0,33	23,65 mq	2,50 m	3 - Sottotetto
Balcone scoperto	15,63 mq	17,63 mq	0,25	4,41 mq	0,00 m	3 - Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				135,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,58 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,90 mq	18,65 mq	0,33	6,15 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,15 mq		

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,32 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	1,60 mq	
--	----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2006 al 13/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 241 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.65.21
Dal 13/06/2008 al 04/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 2680 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.65.21
Dal 28/03/2018 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2680, Sub. 193, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 671,39 Piano 2-3
Dal 04/12/2025 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2680, Sub. 193, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 671,39 Piano 2-3

La cronistoria catastale al Catasto Terreni del foglio 13, particella 2680 senza redditi perche' Ente Urbano già 2616 ha 00.65.21 ente urbano senza redditi, giusto tipo mappale n. 72205 del giorno 11 luglio 2006, ex 241 ha 00.65.21 ente urbano senza redditi, derivante dalla fusione della p.lla 241 ha 00.09.00 con le p.lle 236 ha 00.13.90, 237 ha 00.05.40 ente urbano, 239 ha 00.05.30, 490 ha 00.09.80, 582 ha 00.00.10, 628 ha 00.02.25, 1236 ha 00.00.52, 1346 ha 00.15.00 (ex 240 ha 00.21.60, ex 240 ha 00.26.40), 2600 ha 00.03.94 (ex 383 ha 00.04.30).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2006 al 13/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 241 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.65.21
Dal 13/06/2008 al 04/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 2680 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.65.21
Dal 28/03/2018 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2680, Sub. 237, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17



		Superficie catastale 18 mq Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 04/12/2025 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2680, Sub. 237, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 31,61 Piano S1

La cronistoria catastale al Catasto Terreni del foglio 13, particella 2680 senza redditi perche' Ente Urbano già 2616 ha 00.65.21 ente urbano senza redditi, giusto tipo mappale n. 72205 del giorno 11 luglio 2006, ex 241 ha 00.65.21 ente urbano senza redditi, derivante dalla fusione della p.lla 241 ha 00.09.00 con le p.lle 236 ha 00.13.90, 237 ha 00.05.40 ente urbano, 239 ha 00.05.30, 490 ha 00.09.80, 582 ha 00.00.10, 628 ha 00.02.25, 1236 ha 00.00.52, 1346 ha 00.15.00 (ex 240 ha 00.21.60, ex 240 ha 00.26.40), 2600 ha 00.03.94 (ex 383 ha 00.04.30).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2006 al 13/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 241 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.65.21
Dal 13/06/2008 al 04/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 2680 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.65.21
Dal 28/03/2018 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2680, Sub. 184, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 8 mq Rendita € 20,25 Piano S1
Dal 04/12/2025 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2680, Sub. 184, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 8 mq Rendita € 20,25 Piano S1

La cronistoria catastale al Catasto Terreni del foglio 13, particella 2680 senza redditi perche' Ente Urbano già 2616 ha 00.65.21 ente urbano senza redditi, giusto tipo mappale n. 72205 del giorno 11 luglio 2006, ex 241 ha 00.65.21 ente urbano senza redditi, derivante dalla fusione della p.lla 241 ha 00.09.00 con le p.lle 236 ha 00.13.90, 237 ha 00.05.40 ente urbano, 239 ha 00.05.30, 490 ha 00.09.80, 582 ha 00.00.10, 628 ha 00.02.25, 1236 ha 00.00.52, 1346 ha 00.15.00 (ex 240 ha 00.21.60, ex 240 ha 00.26.40), 2600 ha 00.03.94 (ex 383 ha 00.04.30).

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2680	193	1	A2	3	6,5	131 mq	671,39 €	2-3 Edif. C1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	2680				Ente Urbano		00.65.21				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2680	237	1	C6	2	17	18 mq	31,61 €	S1 - Edif. C1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	2680				Ente Urbano		00.65.21				



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2680	184	1	C2	2	7	8 mq	20,25 €	S1 - Edif. C1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
13	2680				Ente Urbano		00.65.21				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

L'appartamento posto al piano secondo è collegato con scala interna al piano terzo sottotetto, in cui i locali sono destinati a soffitta, due vengono utilizzati a camere da letto, due a ripostiglio ed un bagno, inoltre vi sono tre balconi. Il piano sottotetto potrà essere variato d'uso presentando al Comune di Silvi la richiesta di Permesso ai sensi della L.R. 10/2011 Recupero dei Sottotetti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3



Le unità immobiliari in oggetto sono in buono stato di conservazione e manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Le unità immobiliari in oggetto sono in buono stato di conservazione e manutentivo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Le unità immobiliari in oggetto sono in buono stato di conservazione e manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Le parti comuni sono il:

- sub 7 VIA ROMA SN S1-T BCNC A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (SCIVOLO E SPAZIO DI MANOVRA AL PIANO S1);
- sub 8 VIA ROMA SN S1, BCNC A TUTTI I SUB DELLA PAL. A CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (SPAZIO DI MANOVRA AL PIANO S1);
- sub 46 VIA ROMA SN T B.C.N.C. A TUTTI I SUB (ACCESSI CARRABILI E SPAZI DI MANOVRA);
- sub 47 VIA ROMA SN T BCNC A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DI TUTTI I POSTI MACCHINA ESTERNI (GALLERIA, PORTICATO OVEST, PERCORSI PEDONALI, BALCONI LATO OVEST E PASSERELLA DI COLLEGAMENTO AL PT. PAL. A);
- sub 55 VIA ROMA SN S1, BCNC A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI E TUTTI I SUB DELLA PAL. A (CORSIA - SPAZIO DI MANOVRA);
- sub 117 VIA ROMA SN 1 1, BCNC A TUTTI I SUB ESCLUSO GARAGE E POSTI MACCHINA ESTERNI (BALCONI AL PRIMO PIANO PAL. A);
- sub 118 VIA ROMA SN 1 2, BCNC A TUTTI I SUB ESCLUSO GARAGE E POSTI MACCHINA ESTERNI (BALCONI AL PRIMO PIANO PAL. A);
- sub 123 VIA ROMA SN T-1, BCNC A TUTTI I SUB ESCLUSO GARAGE E POSTI MACCHINA ESTERNI (TERRAZZO COPERTO AL PRIMO PIANO PAL. A CON ACCESSO DA GRADINATA AL P.T.);
- sub 181 VIA ROMA SN S1-T - 1-2, B.C.N.C. AI SUB 182-183-184-185-186-186-187-188-189-190-191-192-193 (ANDRONE, VANO SCALA, ASCENSORE, VANO TECNICO E AUTOCLAVE) PAL. C1;
- sub 254 VIA ROMA SN S1, B.C.N.C. A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (CORSIA, SPAZI DI MANOVRA E CORRIDOIO PEDONALE AL PIANO S1);
- sub 255 VIA ROMA SN S1-T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (VANO SCALA EMERGENZA AI PIANI S1-sub T);
- sub 256 VIA ROMA SN S1-T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (VANO SCALA EMERGENZA AI PIANI S1-T);
- sub 257 VIA ROMA SN S1, B.C.N.C. A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (CORRIDOIO PEDONALE AL PIANO S1);
- sub 258 VIA ROMA SN T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB CON ESCLUSIONE DEI POSTI MACCHINA ESTERNI (AREA ESTERNA PAL. B-B1-C-C1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n.1.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

L'appartamento posto al piano secondo si compone di un unico vano ingresso-soggiorno-pranzo, in continuità con l'angolo cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, e un balcone continuo su tre lati, inoltre comunica, mediante una scala a chiocciola in metallo e pedate in legno, con il piano terzo sottotetto composto da due ripostigli, due disimpegni, un bagno, due soffitte che allo stato attuale sono utilizzate a camere da letto, e tre balconi.

Esposizione: Nord, Sud, Ovest;

Altezza interna utile 2,70 m. ;

Str. verticali: Intelaiatura in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a falde in c.a.;

Manto di copertura: tegole tipo coppo;

Pareti esterne ed interne: tamponature in laterizio cm. 30, pareti interni in laterizio cm. 8, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: piastrelle tipo ceramicato nella zona giorno, notte e servizi igienici, piastrelle tipo monocottura sui balconi;

Infissi esterni ed interni: finestre ad ante al battente profilato in legno e alluminio e persiane in profilato di alluminio, porte interne tipo tamburate e laccate, portoncino d'ingresso tipo blindato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti funzionanti.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda è generato da caldaia tipo condensazione a gas metano posta sul balcone, i corpi scaldanti sono con termosifoni a parete tipo tubolari, su ciascun piano vi è installato un termostato programmabile;

Risulta installato il videocitofono.

Nei bagni i servizi igienici sono tipo sospesi, nel bagno al p. secondo vi è la vasca, mentre al p. sottotetto vi è il box doccia.

Gli split di condizionamento installati nei vari ambienti sono asportabili dall'esecutato in caso di aggiudicazione;

Il garage posto al p. seminterrato con accesso dalla rampa esterna e galleria comune e collegamento alla scala condominiale e ascensore mediante corridoio comune, il locale ha la saracinesca in lamiera basculante, il pavimento in battuto di cemento tipo industriale, le pareti intonacate e tinteggiate, l'altezza è pari a 2,40 m;

La cantina al p. seminterrato è accessibile da spazio condominiale vano scala e ascensore, è collegata al locale garage da corridoio comune mediante una porta antincendio, il pavimento in piastrelle tipo monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'altezza è pari a = 3,70 m.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n. 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n. 1



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

L'immobile risulta occupato **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n. 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1999 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Matilde Atlante	01/10/1999	8648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/11/1999	13924	8764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al	**** Omissis ****	Cessione di diritti a titolo oneroso			



28/03/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2808	1862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2807	1861
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2814	1868
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/06/2006 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. DE GALITIIS	14/06/2006	86278	16447
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		A. d.T. di Teramo	06/07/2006		7511
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A. d. E. di GIULIANOVA	30/06/2006	509	
Dal 28/03/2018 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa MASTRORILLI MARIA TERESA	23/03/2018	29625	12446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.d.T. di Teramo	05/04/2018	4780	3472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1999 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Matilde Atlante	01/10/1999	8648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/11/1999	13924	8764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2808	1862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2807	1861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2814	1868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. DE GALITIIS	14/06/2006	86278	16447
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	06/07/2006		7511
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A. d. E. di GIULIANOVA	30/06/2006	509	
Dal 28/03/2018 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa MASTRORILLI MARIA TERESA	23/03/2018	29625	12446
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.d.T. di Teramo	05/04/2018	4780	3472
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1999 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Matilde Atlante	01/10/1999	8648	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	02/11/1999	13924	8764
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2808	1862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2807	1861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2000 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GIOVANNI BATTISTA BRACONE	17/02/2000	97434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	04/03/2000	2814	1868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. DE GALITIIS	14/06/2006	86278	16447



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	06/07/2006		7511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A. d. E. di GIULIANOVA	30/06/2006	509	
Dal 28/03/2018 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa MASTRORILLI MARIA TERESA	23/03/2018	29625	12446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.d.T. di Teramo	05/04/2018	4780	3472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/04/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 575
Quota: 1/1



Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Notaio dott.ssa MARIA TERESA MASTRORILLI
Data: 28/03/2018
N° repertorio: 29626
N° raccolta: 12447
Note: Il sig. Verde Salvatore debitore non datore di ipoteca.

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/10/2019
Reg. gen. 15419 - Reg. part. 2273
Quota: 1/1
Importo: € 104.770,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.385,09
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 1463
N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 02/08/2024
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 13402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Note:

- Servitù di passaggio per condutture, persone e mezzi costituita con l'atto di permuta a rogito Notaio Luigi De Galitiis di Roseto degli Abruzzi del 14/06/2006. rep. 86278;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Teramo il 12/11/1991 ai R.P. n. 8677, 8678 e 8679, relative a servitù di distanza. Si precisa che la servitù di distanza trascritta al n. 8678 innanzi citata è stata rettificata con atto a rogito Notaio Giovanni Scaccia di Pescara del 07/10/1991, rep. n. 67503, trascritto a Teramo il 03/08/1993 al n. R.P. 6177.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/04/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 575
Quota: 1/1
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Notaio dott.ssa MARIA TERESA MASTRORILLI
Data: 28/03/2018
N° repertorio: 29626
N° raccolta: 12447
Note: Il sig. Verde Salvatore debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/10/2019
Reg. gen. 15419 - Reg. part. 2273
Quota: 1/1
Importo: € 104.770,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.385,09
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 1463
N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 02/08/2024
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 13402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Note:

Vedi Bene n. 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/04/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 575
Quota: 1/1
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Notaio dott.ssa MARIA TERESA MASTRORILLI
Data: 28/03/2018
N° repertorio: 29626
N° raccolta: 12447
Note: Il sig. Verde Salvatore debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/10/2019
Reg. gen. 15419 - Reg. part. 2273
Quota: 1/1
Importo: € 104.770,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.385,09
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 1463
N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 02/08/2024
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 13402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Note:

Vedi Bene n. 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3



Zona residenziale ambito urbano B1 - Art.46 N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n. 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Vedi Bene n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

L'immobile risulta agibile.

- DIA prot. n. 14690 del 22/05/2000 demolizione edifici esistenti;
- P.C. n. 83/2005/N del 04/10/2005;
- P.C. variante n. 39/2006/V del 01/06/2006; e proroghe prot. n. 030292 del 13/07/2010 e prot. n. 019064 del 15/04/2009;
- DIA prot. n. 18314 del 28/05/2008;
- DIA prot. n. 2388 del 21/01/2009;
- Dia Tardiva in sanatoria prot. n. 50644 del 15/12/2009;
- P.C. n. 74/2010/V del 15/11/2010;
- DIA Tardiva n. 98/2011 prot. n. 27250 del 15/07/2011;
- Richiesta Agibilità prot. n. 25483 del 04/07/2011;
- Certificato di Agibilità n. 1761 del 17/12/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto, i locali al piano sottotetto ad uso soffitta, due vani allo stato di fatto sono utilizzati a camera, eventuale variazione d'uso può essere richiesto al Comune di Silvi, pagando gli oneri concessori al Comune e alla Regione Abruzzo, ai sensi della L.R. n. 10/2011 Recupero dei sottotetti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1



L'immobile risulta agibile.

Vedi Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

L'immobile risulta agibile.

Vedi Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.080,38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n. 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3
Appartamento posto al p. secondo e terzo sottotetto, in edificio condominiale compreso in un complesso residenziale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con balcone che si sviluppa sui tre lati, i due piani sono collegati da una scala interna in ferro e legno, nel p. terzo sottotetto vi sono due locali di sgombero, due ripostigli, wc e disimpegno, oltre a terrazzini, per complessivi 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali. Confinante al piano secondo e terzo sottotetto con vano scale, appartamento sub 192 e distacchi condominiali agli altri lati, salvo altri se variati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2680, Sub. 193, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 203.370,00
Tenendo conto le caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", che costituisce la sintesi di una indagine preventiva finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la



situazione del mercato e della domanda e all' offerta. Si sono considerati i valori di riferimento della banca dati del Borsino Immobiliare, le Agenzie immobiliari, ed altre fonti che trattano il mercato immobiliare, opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza del mercato mediante indagine. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima. Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Considerato la posizione pregiata dell'edificio posta in via Roma in Silvi, una distanza di 300 mt circa dal mare, la vicinanza ad attività commerciali, economiche, servizi, stazione ferroviaria a caselli autostrada A14, ecc..

Si è tenuto conto in particolar modo del maggior valore della classe energetica prestazione globale della classe energetica B, come riportato nell'APE del 2011.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1
 Garage posto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di mq 17 (diciassette), confinante con parti comuni, garage sub 238 e 236.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2680, Sub. 237, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.225,00
 Vedi Bene n. 1
- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1
 Cantina al piano primo sottostrada dell'edificio "C1", della consistenza catastale di mq 7 (sette), confinante con ripostigli sub 183 e 185, parti comuni, salvo altri se variati;
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2680, Sub. 184, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.400,00
 Vedi Bene n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3	135,58 mq	1.500,00 €/mq	€ 203.370,00	100,00%	€ 203.370,00
Bene N° 2 - Garage Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	6,15 mq	1.500,00 €/mq	€ 9.225,00	100,00%	€ 9.225,00
Bene N° 3 - Cantina Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1	1,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore di stima:					€ 214.995,00



Valore di stima: € 214.995,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedi note	15,00	%
Spese condominiali insolute	1.080,38	€

Valore finale di stima: € 181.000,00

Nel deprezzamento sono compresi la vetustà dell'immobile, lo stato d'uso manutentivo e di possesso, variazione di mercato e spese condominiali.

Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

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

Civitella del Tronto, li 14/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gemmi Roberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3
Appartamento posto al p. secondo e terzo sottotetto, in edificio condominiale compreso in un complesso residenziale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con balcone che si sviluppa sui tre lati, i due piani sono collegati da una scala interna in ferro e legno, nel p. terzo sottotetto vi sono due locali di sgombero, due ripostigli, wc e disimpegno, oltre a terrazzini, per complessivi 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali. Confinante al piano secondo e terzo sottotetto con vano scale, appartamento sub 192 e distacchi condominiali agli altri lati, salvo altri se variati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2680, Sub. 193, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona residenziale ambito urbano B1 - Art.46 N.T.A.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1
Garage posto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di mq 17 (diciassette), confinante con parti comuni, garage sub 238 e 236.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2680, Sub. 237, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Bene n. 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1
Cantina al piano primo sottostrada dell'edificio "C1", della consistenza catastale di mq 7 (sette), confinante con ripostigli sub 183 e 185, parti comuni, salvo altri se variati;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2680, Sub. 184, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 181.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 2680, Sub. 193, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano	Superficie	135,58 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari in oggetto sono in buono stato di conservazione e manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento posto al p. secondo e terzo sottotetto, in edificio condominiale compreso in un complesso residenziale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con balcone che si sviluppa sui tre lati, i due piani sono collegati da una scala interna in ferro e legno, nel p. terzo sottotetto vi sono due locali di sgombero, due ripostigli, wc e disimpegno, oltre a terrazzini, per complessivi 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali. Confinante al piano secondo e terzo sottotetto con vano scale, appartamento sub 192 e distacchi condominiali agli altri lati, salvo altri se variati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 2680, Sub. 237, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano	Superficie	6,15 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari in oggetto sono in buono stato di conservazione e manutentivo.		
Descrizione:	Garage posto al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di mq 17 (diciassette), confinante con parti comuni, garage sub 238 e 236.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi Bene n. 1		



Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Silvi (TE) - via Roma, edificio C1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 2680, Sub. 184, Zc. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 2680, Qualità Ente Urbano	Superficie	1,60 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari in oggetto sono in buono stato di conservazione e manutentivo.		
Descrizione:	Cantina al piano primo sottostrada dell'edificio "C1", della consistenza catastale di mq 7 (sette), confinante con ripostigli sub 183 e 185, parti comuni, salvo altri se variati;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi Bene n. 1.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 05/04/2018

Reg. gen. 4781 - Reg. part. 575

Quota: 1/1

Importo: € 396.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio dott.ssa MARIA TERESA MASTRORILLI

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 29626

N° raccolta: 12447

Note: Il sig. Verde Salvatore debitore non datore di ipoteca.

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 28/10/2019

Reg. gen. 15419 - Reg. part. 2273

Quota: 1/1

Importo: € 104.770,18

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.385,09

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 28/10/2019

N° repertorio: 1463

N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 02/08/2024

Reg. gen. 9940 - Reg. part. 13402

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/04/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 575
Quota: 1/1
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Notaio dott.ssa MARIA TERESA MASTRORILLI
Data: 28/03/2018
N° repertorio: 29626
N° raccolta: 12447
Note: Il sig. Verde Salvatore debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 28/10/2019
Reg. gen. 15419 - Reg. part. 2273
Quota: 1/1
Importo: € 104.770,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 52.385,09
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 1463
N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 02/08/2024
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 13402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SILVI (TE) - VIA ROMA, EDIFICIO C1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di mutuo** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/04/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 575
Quota: 1/1
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio dott.ssa MARIA TERESA MASTRORILLI

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 29626

N° raccolta: 12447

Note: Il sig. Verde Salvatore debitore non datore di ipoteca.

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Teramo il 28/10/2019

Reg. gen. 15419 - Reg. part. 2273

Quota: 1/1

Importo: € 104.770,18

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.385,09

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 28/10/2019

N° repertorio: 1463

N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 02/08/2024

Reg. gen. 9940 - Reg. part. 13402

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

