
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE
Perizia del C.T.U. Arch. Procaccini Sergio,

nel Fallimento 55/2019





SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	5
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Lotto 2	8
Descrizione	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 3	11
Descrizione	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 4	13
Descrizione	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	15
Lotto 5	15
Descrizione	15
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	17
Lotto 6	17

Descrizione.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Lotto 7.....	19
Descrizione.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 8.....	21
Descrizione.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Lotto 9.....	23
Descrizione.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 10.....	24
Descrizione.....	24
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	24
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	25
Titolarità.....	25
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	25
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	25
Confini.....	25
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	25
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	25
Consistenza.....	25
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	26
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	26
Dati Catastali.....	26
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	26
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	26
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27

Stato di occupazione.....	27
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	28
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	28
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano.....	28
Lotto 11.....	29
Descrizione.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 12.....	31
Descrizione.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Lotto 5	35
Lotto 6	36
Lotto 7	37
Lotto 8	37
Lotto 9	38
Lotto 10	38
Lotto 11	39
Lotto 12	39

INCARICO

In data 30/12/2019, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via San Rocco
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via San Rocco
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano
- **Bene N° 11** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
- **Bene N° 12** - Fabbricato civile ubicato a Silvi (TE) - Via San Rocco
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Terreni della superficie catastale complessiva di mq 9.197, il tutto sito in comune di Silvi (TE), nei pressi di Via San Rocco.

I terreni, che compongono un unico corpo di forma irregolare:

- in parte sono destinati a viabilità/parcheggi (strada di uso pubblico a servizio di altri immobili/fabbricati);
- in parte sono a verde (terreni incolti);
- su parte dei terreni, è stata realizzata parte della struttura portante in c.a. di fabbricato (su più livelli) non ultimato, oltre a muri di contenimento/opere d'arte/ecc..

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
VIA *****
***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società ***** , con sede in ***** (**), codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili (terreni della consistenza di mq 12.926 - C.T. foglio 4, particelle 128 e 133), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società fallita in forza di:

- atto di vendita, a rog. Not. E. Marra del 24/04/1979, rep. 77184, trascritto il 16/05/1979, al n° 3315 di formalità, a favore del sig. ***** , nato a Silvi, il ***** (per diritti di proprietà pari ad 1/2

dell'intero) e dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, sig.ri ***** , nato a **** , il ***** e ***** , nata ad ***** , il ***** (per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero);

- atto di trasformazione di società di fatto in società in accomandata semplice s.a.s. mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. E. Marra, rep. 31122, del 20/05/1992, trascritto in data 29/05/1992, al n° 5220 di formalità.

Si precisa quanto segue.

Nel titolo dell'atto di trasformazione di società di cui sopra, è riportato che, appartengono alla società, i seguenti beni immobili:

- appezzamento di terreno censito nel N.C.T. al foglio 4, particella n. 128 (e derivate), per una consistenza originaria di circa mq 12926 in parte vendita a terzi ed in parte rimasta alla società. Le porzioni della società sono così individuate:
 - a) alloggio distinto con il numero 5 costituente l'intero piano sottotetto..... nel N.C.E.U. al foglio 4, particella n. 128/1, variata con prot. n. 4191 del 7.12.1987;
 - b) alloggio distinto con il numero interno 1, al piano terra del fabbricato..... con porzione di area esterna e gradinata esterna di pertinenza.....nel N.C.E.U. al foglio 4, particella n. 338/4;
 - c) alloggio distinto con il numero interno 4, al piano terra del fabbricato..... con annesso garage al piano seminterrato, con porzione di area esterna e gradinata esterna di pertinenzanel N.C.E.U. al foglio 4, particella n. 338/7;
 - d) garage al piano seminterrato.....nel N.C.E.U. al foglio 4, particella n. 338/14.

Nella nota di trascrizione del predetto atto (a favore della società fallita e contro i sigg.ri ***** , ***** e ***** , come sopra generalizzati), gli immobili riportati sono:

- il terreno distinto al C.T. foglio 4, particella 128 (senza indicazione della consistenza);
- gli immobili scheda prot. 4191 del 7/12/1987 ed al N.C.E.U. foglio 4, particella 338 subb. 4 - 7 - 14.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione allegata.

CONFINI

I terreni confinano, nel loro complesso, con proprietà Iezzi Antonio, strada, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni	9197,00 mq	9197,00 mq	1,00	9197,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9197,00 mq		

Per la determinazione della superficie commerciale dei terreni, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli immobili.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	360				Vigneto	2	00 04 00 mq	3,82 €	2,48 €	
4	448				Vigneto	2	00 70 36 mq	67,23 €	43,61 €	
4	449				Vigneto	2	00 02 50 mq	2,39 €	1,55 €	
4	451				Vigneto	2	00 01 54 mq	1,47 €	0,95 €	
4	452				Vigneto	2	00 11 30 mq	10,8 €	7 €	
4	453				Vigneto	2	00 02 27 mq	2,17 €	1,41 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili intestano alla società *****
***** (**)
***** codice fiscale *****

NON sussiste corrispondenza catastale, in quanto, su parte dei terreni, sono state realizzate strutture in c.a. (fabbricato/opere d'arte non ultimati), non inseriti in mappa/denunciati all'urbano.

Prima del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento dei terreni che restano a carico dell'aggiudicatario degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scadente.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Parte delle aree è destinata a viabilità/parcheggi (pavimentate con conglomerato bituminoso/fondo naturale/battuto di cls).

Parte dei terreni è a verde (incolto).

Lo scheletro del fabbricato/opere d'arte sono stati realizzati con struttura portante in c.a. e solai in laterocemento.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 08/05/2012
Reg. gen. 6619 - Reg. part. 782
Quota: 1/1
Importo: € 201.418,20
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** (part. 361).
- **ipoteca legale** derivante da art-. 77 D.P.R. 603/72
Iscritto a Teramo il 17/04/2013
Reg. gen. 5208 - Reg. part. 576
Quota: 1/1
Importo: € 72.042,82
A favore di *****
Contro *****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Contro *****

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base di quanto desumibile dal geoportale urbanistico del comune di Silvi, i terreni oggetto di valutazione ricadono, per il vigente P.R.G., in:

- particella 360: parte in "viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente" e parte in "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba" (maggior consistenza);
- particella 448: parte in "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba" e parte in "zona a verde agricolo" (maggior consistenza);
- particella 449: in "viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente"
- particelle 451-452-453: in "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba".

I terreni sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà richiedere il certificato di destinazione urbanistica (anche a conferma di quanto sopra riportato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Silvi, per la realizzazione del fabbricato non ultimato insistente sui terreni oggetto di valutazione, è stata rilasciata la concessione edilizia n° 5770 del 15/02/1999.

Le potenzialità edificatorie (o parte delle stesse) dei terreni potrebbero essere state già sfruttate per la realizzazione di altri immobili non oggetto di stima nella presente relazione (di cui alle attuali particelle 338 - 371 - 408 - 648).

Parte delle aree oggetto di valutazione è adibita a viabilità/parcheggi/ecc. a servizio anche di altre unità immobiliari/fabbricati non oggetto di stima nella presente relazione.

Gli immobili sono sprovvisti del certificato di agibilità/abitabilità.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

Non è possibile per lo scrivente dichiarare la conformità edilizio-urbanistica degli immobili.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via San Rocco

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Silvi (TE), località "paese", Via San Rocco, in area completamente urbanizzata.

Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde in laterocemento.

L'appartamento si compone di un ingresso, tinello, cucina, sala, camere e n° 2 bagni.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è sprovvisto dell'impianto ascensore.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà superficiale 1/1)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà superficiale 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** .

La proprietà degli immobili è pervenuta al fallito, oltre a maggiore consistenza, in forza di:

- atto di vendita, a rog. Not. D. Forcella, del 29/06/1977, rep. 76370, trascritto in data 16/07/1977, al n° 3954 di formalità

- atto di vendita di terreno con riserva di superficie - appalto, a rog. Not. E. Marra, del 22/03/1979, rep. 77.142, trascritto in data 6/04/1979, al n° 2467 di formalità.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con Via San Rocco a mezzo distacchi, vano scala, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali al piano secondo	177,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	2,94 m	secondo
Terrazzo	250,00 mq	257,00 mq	0,05	12,85 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				204,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,85 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie (terrazzo) è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	409	17	2	A2	3	8,5	218 mq	746,28 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare intesta al sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per la proprietà.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è sufficiente.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge e per quanto riportato nell'atto di vendita, a rog. Not. E. Marra del 22/03/1979, trascritto in data 6/04/1979, al n° 2467 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura a falde. Le finiture del fabbricato rispecchiano la vetustà dello stesso.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile e ceramica (servizi).

Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica.

Pavimentazioni esterne: con materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: non a taglio termico con cristallo singolo.

Impianto elettrico: non a norma, sottotraccia.

Impianto termico: attivato da caldaia a gas con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

E' presente impianto di climatizzazione (per parte dei locali) con motore posizionato nei locali sottotetto (bene n° 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 19/06/2006
Reg. gen. 11303 - Reg. part. 2875
Quota: 1/1
Importo: € 77.286,68
A favore di *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta contro il sig. ***** (immobile gravato C.F. foglio 8, particella 409, sub. 12).
- **ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 603/72
Iscritto a Teramo il 17/11/2009
Reg. gen. 19505 - Reg. part. 4771
Quota: 1/1
Importo: € 15.186,16
A favore di *****
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta contro il sig. *****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 19/04/2010
Reg. gen. 6295 - Reg. part. 3604
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della ***** su maggiore consistenza.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Contro *****
Note: La sentenza è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.
Gli immobili sono soggetti alla procedura esecutiva immobiliare n° 93/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato, sono stati richiesti/rilasciati, i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 280, del 14/06/1978;
- concessione edilizia n° 3358, del 18/11/1992;
- D.I.A. del 27.07.2008, prot.27893.

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti del certificato di agibilità/agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via San Rocco

DESCRIZIONE

Locali ad uso ripostiglio/lavatoio/stenditoio, al piano terzo (sottotetto) di fabbricato sito in comune di Silvi, Via San Rocco.

Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde in laterocemento.

I locali sono allo stato semigrezzo.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è sprovvisto dell'impianto ascensore.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà superficiale 1/1)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà superficiale 1/1)

Gli immobili sono di proprietà, per il diritto di superficie, del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale *****.

In merito alla storia ipotecaria delle provenienze, si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con Via San Rocco a mezzo distacchi, vano scala, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di sgombero (sub. 15)	90,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,66 m	terzo
locale di sgombero (sub. 16)	85,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,66 m	terzo

Totale superficie convenzionale:	198,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	198,00 mq	

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	409	15	2	C2	1	34	37 mq	70,24 €	3	
	8	409	16	2	C2	2	40	42 mq	82,63 €	3	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari intestano al sig. ***** , nato a **** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per la proprietà 1000/1000.

Per la storia catastale delle unità immobiliari, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scadente.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura a falde.

Le finiture del fabbricato rispecchiano la vetustà dello stesso.

Pareti interne: allo stato grezzo

Pavimentazione interna: battuto di cls.

Sono presenti elementi in eternit (cisterna acqua).

Impiantistica: è presente il motore dell'impianto di climatizzazione del sottostante appartamento (bene n° 2).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 19/04/2010

Reg. gen. 6295 - Reg. part. 3604

Quota: 1/1

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della ***** su maggiore consistenza.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 16/01/2020

Reg. gen. 748 - Reg. part. 579

Quota: 1/1

Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.
Gli immobili sono soggetti alla procedura esecutiva immobiliare n° 93/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.
Si faccia riferimento allo specifico allegato.
In occasione dei sopralluoghi sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano terra di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco. Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde in laterocemento.
L'appartamento si compone di un ingresso/sala, cucina, disimpegno, n° 2 camere, un ripostiglio e un bagno. E' annessa all'appartamento una corte pertinenziale esclusiva.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta al fallito, in forza della scrittura privata autenticata nelle firme, dal Not. L. De Galitiis, in data 27/03/2008, rep. 89854, trascritta il 24/04/2008, al n° 4362 di formalità, dalla sig.ra ***** , nata ad ***** (**), il *****.

Alla sig.ra ***** , la proprietà dell'unità immobiliare, era pervenuta in forza dell'atto di vendita a rog. Not. F. Campitelli, del 12/04/2002, rep. 962, trascritto in data 22/04/2002, al n° 4408 di formalità, dalla società ***** , con sede in Silvi, codice fiscale *****.

CONFINI

Gli immobili confinano con Via San Rocco a mezzo distacchi, proprietà ***** , proprietà ***** , aree esterne condominiali, salvo altri e/variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	64,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	2,75 m	terra
corte esclusiva	56,00 mq	56,00 mq	0,10	5,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				84,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	84,60 mq
--	-----------------

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	408	6	2	A2	2	6	80 mq	449,32 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare intestata al sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per la proprietà.

Per la storia catastale delle unità immobiliari, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scadente.

Sono state accertate, in occasione del sopralluogo effettuato, macchie di umidità nelle murature e nei solai, infiltrazioni di acque, ecc.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge e per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili (scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. L. De Galitiis, in data 27/03/2008, rep. 89854, trascritto in data 24/04/2008, al n° 4362 di formalità e precedenti).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto a rog. Not. F. Campitelli del 12/04/2002, rep. 962, trascritto in data 22/04/2002, al n° 4409 di formalità, la società ***** si è riservata, per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo ed anche a favore di terzi e per eventuali altri fabbricati che avrebbe realizzato su aree confinanti, servitù di passaggio per soli pedoni da esercitarsi sulle gradinate e sui corridoi esterni distinti nell'elaborato planimetrico prodotto all'UTE di Teramo con la particella 408, sub. 1.

La società ***** ha concesso alla sig.ra ***** , suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, servitù di passaggio per pedoni e con qualsiasi mezzo da esercitarsi su tutta l'area urbana di sua proprietà, distinta al foglio 4, particella 408, sub. 29.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura in laterocemento.

Le finiture del fabbricato rispecchiano la vetustà dello stesso.

Pareti interne: rivestimento con intonaco civile e ceramica (servizi).

Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica.

Pavimentazioni esterne: prevalentemente con materiale antigelo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno (avvolgibili in pvc).

Impianto elettrico: non a norma, sottotraccia.

Impianto termico: con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/04/2008
Reg. gen. 7156 - Reg. part. 1351
Quota: 1/1
Importo: € 77.286,68
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 19/04/2010
Reg. gen. 6295 - Reg. part. 3604
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****su maggiore consistenza.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 25/11/2010
Reg. gen. 19458 - Reg. part. 11219
Quota: 1/1
Contro *****
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore dell'*****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

Gli immobili sono soggetti alla procedura esecutiva immobiliare n° 93/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili, il fabbricato sarebbe stato edificato in forza della concessione edilizia n° 4174/94 del 23/11/1994.

Non è stato possibile visionare il fascicolo edilizio della predetta concessione edilizia (non è stata fornita dal Comune di Silvi).

Per quanto sopra riportato, non è possibile dichiarare o meno la conformità edilizio-urbanistica degli immobili.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Garage al piano interrato di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.



TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
VIA *****
**** - ***** (**)



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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

CONFINI

Il garage confina con area di manovra, proprietà ***** e ***** , proprietà ***** , salvo altri e/o variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	4,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	371	7	2	C6	U	19	21 mq	30,42 €	S1	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano a:

- 1) ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà per 250/1000 (1/4);
- 2) ***** , nata a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà 250/1000 (1/4);
- 3) ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà per 500/1000 (2/4).

SPer maggiori dettagli, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

Non esiste corrispondenza tra quanto riportato nelle attuali partite catastali e quanto desumibile dalla ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze degli immobili.

Per quanto è stato possibile riscontrare (si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Titolarità" del bene n°1), gli immobili dovrebbero intestare alla società fallita.

Gli immobili necessitano di aggiornamenti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili presentano finiture di ordinaria qualità: serranda in alluminio, rivestimento delle murature con intonaco civile, pavimentazione con battuto di cls.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da in rinnovazione
Iscritto a Teramo il 08/05/2012
Reg. gen. 6619 - Reg. part. 782
Quota: 1/1
Importo: € 201.418,20
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 05/02/2015
Reg. gen. 1716 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 75.315,38
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici del comune di Silvi, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 2565 del 13/03/1990.

Per quanto accertabile, l'unità immobiliare risulterebbe essere sprovvista dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Garage al secondo sottostrada di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.

TITOLARITÀ

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



- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
VIA *****
*****_*****(**)



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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

CONFINI

Il garage confina con area di manovra, proprietà Adonide Rocco, spazio di manovra, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	4,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	408	24	2	C6	U	16	19 mq	25,62 €	S2	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 5.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scadente.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova allo stato semigrezzo (pavimentazione in battuto di cls, serranda metallica, parte dei divisori in cartongesso, murature non intonacate).

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 25/07/2012
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 73.109,44
Contro *****
Note: L'Ipoteca è stata iscritta a favore di *****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013



Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631

Quota: 1/4

Importo: € 30.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73

Iscritto a Teramo il 05/02/2015

Reg. gen. 1716 - Reg. part. 168

Quota: 1/1

Importo: € 75.315,38

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 16/01/2020

Reg. gen. 748 - Reg. part. 579

Quota: 1/1

Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Garage al secondo sottostrada di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.

Attualmente, l'unità immobiliare è direttamente comunicante con i beni di cui al lotto n° 8 (assente il tramezzo di separazione).

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

VIA *****

***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.



CONFINI

Il garage confina con area di manovra, proprietà ***** e ***** S.a.s. su più lati, spazio di manovra, salvo altri e/o variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	4,50 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	408	25	2	C6	U	17	20 mq	27,22 €	S2	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5.

STATO CONSERVATIVO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova allo stato semigrezzo (pavimentazione in battuto di cls, serranda metallica, murature non intonacate, parete divisoria assente).

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 25/07/2012
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 73.109,44
Contro *****
Note: L'Ipoteca è stata iscritta a favore di *****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** , contro il sig. *****.
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 05/02/2015
Reg. gen. 1716 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 75.315,38
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 16/01/2020

Reg. gen. 748 - Reg. part. 579

Quota: 1/1

Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Garage al secondo sottostrada di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.

Attualmente, l'unità immobiliare è direttamente comunicante con i beni di cui al lotto n° 7 (assente il tramezzo di separazione).

Sono a carico dell'aggiudicatario del presente lotto, tutti gli oneri e le spese per la realizzazione delle opere necessarie per la separazione degli immobili.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

VIA *****

***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI

I locali confinano con area di manovra, area esterna, terrapieno, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	4,50 m	interrato
Magazzino	72,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	4,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		



Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	4	408	26	2	C6	U	18	22 mq	28,82 €	S2	
	4	408	27	2	C2	1	73	84 mq	128,18 €	S2	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5.

STATO CONSERVATIVO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova allo stato semigrezzo (pavimentazione in battuto di cls, serranda metallica, murature non intonacate, parete divisoria assente).

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 25/07/2012
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 73.109,44
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore di *****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 05/02/2015
Reg. gen. 1716 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 75.315,38
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

E' stata presentata istanza di sanatoria (per cambio di destinazione d'uso da camera d'aria/terrapieno a

deposito/garage) per quanto attiene agli immobili di cui al sub. 27. Per quanto accertabile, non è stato rilasciato il titolo edilizio abilitativo.

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Aree urbane della consistenza catastale complessiva di mq 387, site in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

VIA *****

***** - ***** (**)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI

Le aree urbane confinano con area condominiale su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana (sub.28)	72,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	0,00 m	T
area urbana (sub. 29)	315,00 mq	315,00 mq	1,00	315,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				387,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				387,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	408	28		F1					T	
	4	408	29		F1					T	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scadente.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a rog. Not. F. Campitelli, del 12/04/2002, rep. 962, trascritto il 22/04/2002, al n° 4409 di formalità, è stata costituita, tra l'altro, una servitù di passaggio per pedoni e con qualsiasi altro mezzo, sulle aree di cui al sub. 29, a favore dell'acquirente dell'immobile di cui al sub. 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili presentano vegetazione spontanea/pavimentazione in conglomerato cementizio/opere in c.a..
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 4.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Diritti di proprietà pari a 3/4 dell'intero su terreno della superficie catastale complessiva di mq 25.580 sito in comune di Silvi (TE), località "Stragliano".

Gli immobili sono interclusi tra fondi di proprietà di soggetti estranei alla presente procedura.

Si accede ai terreni dalla S.S. n° 553 percorrendo stradina non asfaltata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero su terreni della superficie catastale complessiva di mq 290, il tutto sito in comune di Silvi (TE), località "Stragliano".

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****
- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/4)

La proprietà degli immobili è di:

- 1) ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà per 1/4;
- 2) ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** , proprietà per 1/2.

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta ai falliti, in forza dell'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis, del 16/12/2005, rep. 83377, trascritto in data 13/01/2006, al n° 482 di formalità.

In occasione della stipula del predetto rogito, il sig. ***** ha dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale della comunione legale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari a 1/2 dell'intero, del sig. ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** .

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta al fallito, in forza di:

-diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero, atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis, del 16/12/2005, rep. 83377, trascritto in data 13/01/2006, al n° 482 di formalità;

- diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero (in regime di comunione legale dei beni), decreto di trasferimento del 14/11/2013, rep. 453/13, trascritto il 27/07/2015, al n° 7192 di formalità.

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

I terreni confinano, nel loro complesso, con strada comunale, fosso, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni	25580,00 mq	25850,00 mq	1,00	25850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				25850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25850,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni	290,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	265				Seminativo arborato	3	00 09 80 mq	4,56 €	4,3 €	
8	266				Seminativo arborato	3	01 52 30 mq	70,79 €	66,86 €	
8	268				Pascolo	U	00 55 00 mq	2,56 €	1,42 €	
8	397				Vigneto	1	00 13 50 mq	14,64 €	9,06 €	
8	398				Vigneto	2	00 11 60 mq	11,08 €	7,19 €	
8	399				Vigneto	3	00 13 60 mq	8,08 €	7,38 €	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5.

Per quanto accertabile visivamente, sui terreni oggetto di valutazione insistono porzioni di fabbricato/ruderi non inseriti in mappa e non denunciati all'urbano.

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale degli immobili.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	136				area rurale		00 01 10 mq			
8	267				fabb. diruto		00 01 80 mq			

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano a:

- 1) ***** , nata ad ***** (**), il ***** , diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** ;
- 2) ***** , nato a ***** (**), il ***** , diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo di cui al bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO**

Lo stato di manutenzione è scarso.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in legno, tamponature e copertura in legno.

Gli infissi esterni sono in legno mentre, la pavimentazione, è in battuto di cls.

Il rudere presenta una struttura portante in muratura.

Sui terreni sono presenti vegetazione spontanea, tettoie/rimesse per animali, piante di ulivo e di piccolo fusto.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013

Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631

Quota: 1/4

Importo: € 30.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05/10/2010

Reg. gen. 16419 - Reg. part. 9421

Quota: 1/1

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore del sig. ***** e contro il sig. *****.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 16/01/2020

Reg. gen. 748 - Reg. part. 579

Quota: 1/1

Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Sulla base di quanto desumibile dal geoportale urbanistico del comune di Silvi, i terreni oggetto di valutazione ricadono, per il vigente P.R.G., in:

- particella 265: in "zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative";
- particella 266: parte in "zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative" (maggior consistenza) e parte in "zona boschiva";
- particelle 268-398-267: in "zona boschiva";
- particella 397: parte in "zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative" (maggior consistenza) e parte in "zona boschiva";
- particella 399: parte in "zona boschiva" (maggior consistenza) e parte in "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba";
- particella 136: parte in "zona per campeggi, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative" (maggior consistenza) e parte in "zona agricola".

I terreni sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà richiedere il certificato di destinazione urbanistica (anche a conferma di quanto sopra riportato).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Sui terreni oggetto di valutazione sono presenti tettoie/ricoveri animali ed un fabbricato (realizzato con struttura portante in legno) per i quali, a seguito di verifiche effettuate, non sarebbero stati richiesti/rilasciati titoli edilizi abilitativi (abusivamente).

Per quanto attiene al rudere, è ipotizzabile che lo stesso sia stato edificato in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SILVI (TE) - LOCALITÀ STRAGLIANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 10.

LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero su terreno della superficie catastale di mq 96, con sovrastante porzione di fabbricato abbandonato (diruto), il tutto sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari a 1/2 dell'intero, del sig. *****, nato a *****, il *****, codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta al fallito, in forza di:

- per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero, atto di vendita a rog. Not. E. Marra del 24/04/1979, rep. 77184, trascritto in data 16/05/1979, al n° 3315 di formalità (acquisto in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *****, nata ad *****, il *****, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero);
- per diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero (acquisto in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *****, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero), decreto di trasferimento del 14/11/2013, rep. 453, trascritto il 27/07/2015, al n° 7192 di formalità.

CONFINI

I terreni confinano, nel loro complesso, con strada (Via San Rocco), proprietà *****, proprietà ***** e ***** S.a.S., salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	96,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	133				area rurale		00 00 96 mq				

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Sul terreno insiste un fabbricato nel più completo stato di abbandono non denunciato al catasto fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato e le aree di pertinenza esterne sono nel più completo stato di abbandono.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura.
Le aree esterne, anche a servizio di altre unità immobiliari, presentano un fondo naturale/gettata di cls, con vegetazione spontanea.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto riferito, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 05/10/2010
Reg. gen. 16419 - Reg. part. 9421
Quota: 1/1
Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore del sig. ***** e contro il sig. *****.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base di quanto desumibile dal geoportale urbanistico del comune di Silvi, il terreno oggetto di valutazione ricade, per il vigente P.R.G., in parte in "Viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente" e parte in "zona residenziale ambito collinare e zona Piomba" (maggior consistenza).

I terreni sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà richiedere il certificato di destinazione urbanistica (anche a conferma di quanto sopra riportato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Viste le caratteristiche della porzione di fabbricato oggetto di valutazione, è presumibile che la stessa sia stata realizzata in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Fabbricato civile ubicato a Silvi (TE) - Via San Rocco

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su porzione di fabbricato sito in comune di Silvi (TE), Via San Rocco. La porzione di fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, si compone di un piano terra composto da un disimpegno, una cucina con tinello, sala, n° 3 camere e w.c..

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari ad 1/3 dell'intero, del sig. ***** , nato a ***, il ***** , codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta al fallito in forza di:

- certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** (nato a *****, il *****), apertasi in data 24/10/2010, trascritto in data 23/05/2014, al n° 4140 di formalità;
- certificato di denunciata successione in morte della sig.ra ***** , nata a *****, il *****. La successione è stata catastalmente volturata ma, alla data attuale, non risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Non risultano essere state trascritte le accettazioni di eredità del sig. ***** e della Sig.ra ***** da parte dei chiamati.

CONFINI

Il fabbricato confina con Via San Rocco su più lati, proprietà ***** , proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali al piano terra	103,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	182		2	A3	2	7 vani	132 mq	267,52 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare intesta al sig. ***** , nato a *****, il ***** , codice fiscale ***** , proprietà per 1/3.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è sufficiente.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a falde.
Le finiture sono di ordinaria qualità e rispecchiano la vetustà del fabbricato.
Pareti interne: rivestimento con intonaco civile e ceramica (servizi).
Pavimentazione interna: prevalentemente in graniglia lucida/monocottura.
Pavimentazioni esterne: con materiale antigelivo.
Infissi interni: in legno.
Infissi esterni: in legno non a taglio termico ed alluminio.
Impianto elettrico: non a norma, sottotraccia.
Impianto termico: attivato da caldaia a gas con tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono soggetti a contratto di locazione del 1/06/2020 (della durata di anni 4 + 4 anni), con canone di € 300,00/mese, registrato in data 1/06/2020.
Il contratto è stato sottoscritto unicamente da uno dei comproprietario (e non dal fallito).
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/10/2013
Reg. gen. 13241 - Reg. part. 1631
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Teramo il 05/02/2015
Reg. gen. 1716 - Reg. part. 168
Quota: 1/1
Importo: € 75.315,38
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 16/01/2020
Reg. gen. 748 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Note: La sentenza dichiarativa è stata trascritta a favore della massa dei creditori.

La ricostruzione dei gravami è limitata al ventennio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- autorizzazione edilizia del 13/03/1957;
- autorizzazione edilizia dell'11/03/1961;
- concessione edilizia n° 134 del 21/05/1983.

Per quanto accertabile, il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità e dell'attestato di

prestazione energetica.

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato (ampliamenti, ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in più lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
Terreni della superficie catastale complessiva di mq 9.197, il tutto sito in comune di Silvi (TE), nei pressi di Via San Rocco. I terreni, che compongono un unico corpo di forma irregolare: - in parte sono destinati a viabilità/parcheggi (strada di uso pubblico a servizio di altri immobili/fabbricati); - in parte sono a verde (terreni incolti); - su parte dei terreni, è stata realizzata parte della struttura portante in c.a. di fabbricato (su più livelli) non ultimato, oltre a muri di contenimento/opere d'arte/ecc.. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 360, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 448, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 449, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 451, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 452, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 453, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.167,00
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura fallimentare, gli oneri e le spese per saggi/indagini ambientali per la verifica della eventuale presenza di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo e per l'eventuale bonifica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, le servitù attive e passive gravanti, ecc..
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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.
Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dei valori determinati per le aree edificabili ai fini delle tassazioni comunali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	9197,00 mq	11,00 €/mq	€ 101.167,00	100,00%	€ 101.167,00
				Valore di stima:	€ 101.167,00

Valore di stima: € 101.167,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 70.816,90

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura

esecutiva, è determinabile in € 71.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via San Rocco

Appartamento di civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Silvi (TE), località "paese", Via San Rocco, in area completamente urbanizzata. Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde in laterocemento. L'appartamento si compone di un ingresso, tinello, cucina, sala, camere e n° 2 bagni. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è sprovvisto dell'impianto ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 409, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 139.298,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per la fascia "E4 - Silvi Alta", per il I° semestre dell'anno 2022, per le abitazioni civili, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 800,00/mq ed un massimo di € 1.200,00/mq. e, per le abitazioni di tipo economico, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 570,00/mq ed un massimo di € 840,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Silvi (TE) - Via San Rocco	204,85 mq	680,00 €/mq	€ 139.298,00	100,00%	€ 139.298,00
Valore di stima:					€ 139.298,00

Valore di stima: € 139.298,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 97.508,60

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 98.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via San Rocco

Locali ad uso ripostiglio/lavatoio/stenditoio, al piano terzo (sottotetto) di fabbricato sito in comune di Silvi, Via San Rocco. Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde in laterocemento. I locali sono allo stato semigrezzo. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, è sprovvisto dell'impianto ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 409, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 409, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 51.480,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Silvi (TE) - Via San Rocco	198,00 mq	260,00 €/mq	€ 51.480,00	100,00%	€ 51.480,00
Valore di stima:					€ 51.480,00

Valore di stima: € 51.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 36.036,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 36.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco

Appartamento di civile abitazione al piano terra di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco. Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde in laterocemento. L'appartamento si compone di un ingresso/sala, cucina, disimpegno, n° 2 camere, un ripostiglio e un bagno. E' annessa all'appartamento una corte pertinenziale esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 408, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 53.298,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	84,60 mq	630,00 €/mq	€ 53.298,00	100,00%	€ 53.298,00
Valore di stima:					€ 53.298,00

Valore di stima: € 53.298,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 37.308,60

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 37.400,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
Garage al piano interrato di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 371, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.000,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc..

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, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per la fascia "E4 - Silvi Alta", per il I° semestre dell'anno 2022, per i box auto, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 440,00/mq ed un massimo di € 650,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	20,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 5.600,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 5.600,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
Garage al secondo sottostrada di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 408, Sub. 24, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.700,00
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	19,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.700,00	100,00%	€ 5.700,00
Valore di stima:					€ 5.700,00

Valore di stima: € 5.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 3.990,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 4.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
 Garage al secondo sottostrada di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco. Attualmente, l'unità immobiliare è direttamente comunicante con i beni di cui al lotto n° 8 (assente il tramezzo di separazione).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 408, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.700,00
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	19,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.700,00	100,00%	€ 5.700,00
Valore di stima:					€ 5.700,00

Valore di stima: € 5.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 3.990,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 4.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
 Garage al secondo sottostrada di fabbricato sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco. Attualmente, l'unità immobiliare è direttamente comunicante con i beni di cui al lotto n° 7 (assente il tramezzo di separazione). Sono a carico dell'aggiudicatario del presente lotto, tutti gli oneri e le spese per la realizzazione delle opere necessarie per la separazione degli immobili.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 408, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 408, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 22.440,00
 Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	102,00 mq	220,00 €/mq	€ 22.440,00	100,00%	€ 22.440,00
Valore di stima:					€ 22.440,00

Valore di stima: € 22.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 15.708,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 15.800,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa

rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Area urbana ubicata a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
Aree urbane della consistenza catastale complessiva di mq 387, site in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 408, Sub. 28, Categoria F1 - Fg. 4, Part. 408, Sub. 29, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.096,00
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Area urbana Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	387,00 mq	8,00 €/mq	€ 3.096,00	100,00%	€ 3.096,00
Valore di stima:					€ 3.096,00

Valore di stima: € 3.096,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 2.167,20

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 2.200,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano
Diritti di proprietà pari a 3/4 dell'intero su terreno della superficie catastale complessiva di mq 25.580 sito in comune di Silvi (TE), località "Stragliano". Gli immobili sono interclusi tra fondi di proprietà di soggetti estranei alla presente procedura. Si accede ai terreni dalla S.S. n° 553 percorrendo stradina non asfaltata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 265, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 266, Qualità Seminativo arborato - Fg. 8, Part. 268, Qualità Pascolo - Fg. 8, Part. 397, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 398, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 399, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 155.100,00
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.
Il valore commerciale dei terreni tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per la piena proprietà.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Silvi (TE) - località Stragliano
Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero su terreni della superficie catastale complessiva di mq 290, il tutto sito in comune di Silvi (TE), località "Stragliano".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 136, Qualità area rurale - Fg. 8, Part. 267, Qualità fabb. diruto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 1.160,00
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.
Il valore commerciale dei terreni tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per la piena proprietà

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Silvi (TE) - località Stragliano	25850,00 mq	8,00 €/mq	€ 206.800,00	75,00%	€ 155.100,00
Bene N° 13 - Terreno Silvi (TE) - località	290,00 mq	8,00 €/mq	€ 2.320,00	50,00%	€ 1.160,00

Stragliano				Valore di stima:	€ 156.260,00
------------	--	--	--	------------------	--------------

Valore di stima: € 156.260,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 109.382,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 110.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Rudere ubicato a Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco
Diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero su terreno della superficie catastale di mq 96, con sovrastante porzione di fabbricato abbandonato (diruto), il tutto sito in comune di Silvi, nei pressi di Via San Rocco. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 133, Qualità area rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 4.800,00
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.
Il valore commerciale dei terreni tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per la piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Rudere Silvi (TE) - nei pressi di Via San Rocco	96,00 mq	100,00 €/mq	€ 9.600,00	50,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 4.800,00

Valore di stima: € 4.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 3.360,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 3.400,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Fabbricato civile ubicato a Silvi (TE) - Via San Rocco
Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su porzione di fabbricato sito in comune di Silvi (TE), Via San Rocco. La porzione di fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, si compone di un piano terra composto da un disimpegno, una cucina con tinello, sala, n° 3 camere e w.c.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 182, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 23.726,25
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 2.
Il valore commerciale al metro quadrato tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per l'intero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Fabbricato civile Silvi (TE) - Via San Rocco	125,00 mq	570,00 €/mq	€ 71.250,00	33,30%	€ 23.726,25
Valore di stima:					€ 23.726,25

Valore di stima: € 23.726,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 16.608,38

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 16.700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale LOTTO N° 1
- 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- 3) Documentazione comunale LOTTO N° 1
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 5) Inquadramento territoriale LOTTI N° 2-3
- 6) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- 7) Documentazione comunale LOTTI NN° 2-3
- 8) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- 9) Documentazione catastale LOTTO N° 3
- 10) Documentazione fotografica LOTTO N° 3
- 11) Inquadramento territoriale LOTTI NN° 4-6-7-8-9;
- 12) Documentazione catastale LOTTO N° 4
- 13) Documentazione comunale LOTTO N° 4
- 14) Documentazione fotografica LOTTO N° 4
- 15) Inquadramento territoriale LOTTO N° 5
- 16) Documentazione catastale LOTTO N° 5
- 17) Documentazione comunale LOTTO N° 5
- 18) Documentazione fotografica LOTTO N° 5
- 19) Documentazione catastale LOTTO N° 6
- 20) Documentazione comunale LOTTI NN° 6-7-8-9
- 21) Documentazione fotografica LOTTO N° 6
- 22) Documentazione catastale LOTTO N° 7
- 23) Documentazione fotografica LOTTO N° 7
- 24) Documentazione catastale LOTTO N° 8
- 25) Documentazione comunale LOTTO N° 8
- 26) Documentazione fotografica LOTTO N° 8
- 27) Documentazione catastale LOTTO N° 9
- 28) Documentazione fotografica LOTTO N° 9
- 29) Inquadramento territoriale LOTTO N° 10
- 30) Documentazione catastale LOTTO N° 10
- 31) Documentazione comunale LOTTO N° 10
- 32) Documentazione fotografica LOTTO N° 10
- 33) Inquadramento territoriale LOTTO N° 11
- 34) Documentazione catastale LOTTO N° 11
- 35) Documentazione comunale LOTTO N° 11
- 36) Documentazione fotografica LOTTO N° 11
- 37) Inquadramento territoriale LOTTO N° 12
- 38) Documentazione catastale LOTTO N° 12
- 39) Documentazione comunale LOTTO N° 12
- 40) Documentazione fotografica LOTTO N° 12
- 41) Contratto di locazione LOTTO N° 12
- 42) Ispezioni presso il SPI

Teramo, li 06/02/2023

