

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Fallimenti e  
ASTE

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.000,00</b> .....	14
ALLEGATI.....	15

## INCARICO

---

In data 21/03/2023, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, con studio in Via J.J. Rousseau, 18 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email barbara\_dimarco@hotmail.it, PEC barbara.dimarco@archiworldpec.it, Tel. 329 8169047, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato residenziale ubicato ad Atri (TE) - Via Trinità

## DESCRIZIONE

---

Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione di un edificio residenziale di più ampie dimensioni disposta su quattro livelli e ubicata nel centro storico del comune di Atri.

L'unità immobiliare è costituita da:

- P1S: ripostiglio accessibile da una botola posta al piano terra;
- PT: ingresso-scala e due locali fondaco;
- P1: ingresso, soggiorno, cucina e un bagno;
- P2: tre camere e un bagno;

con annessi:

- due balconi lato Ovest al piano primo e un balcone lato Sud al piano secondo,
- soffitta non praticabile al piano terzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato residenziale ubicato a Atri (TE) - Via Trinità

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 21.10.2021 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e depositato il 04.11.2021.
- Istanza di Vendita del 26.11.2021 depositata il 26.11.2021.
- Certificazione notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del 01.12.2021 depositata il 03.12.2021.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 03.12.2021.
- Avviso Ex Art. 569 c.p.c. depositato in data 11.01.2022.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

La porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Atri al Foglio 67 graffate P.lla 507 Sub.3, P.lla 508 e P.lla 509 confina catastralmente,

al piano primo sottostrada:

- a Nord e ad Est con altra proprietà;
- a Sud con Via Trinità,
- ad Ovest con Vico Chiuso.

al piano terra:

- a Nord e ad Est con la P.lla 507 Sub.5 di altra proprietà;
- a Sud con Via Trinità,
- ad Ovest con Vico Chiuso.

al piano primo:

- a Nord con P.lla 506 di altra proprietà;
- ad Est con la P.lla 507 Sub.1-4 di altra proprietà e con Sub.6 (B.C.N.C. vano scala per i Sub.1-4-5);
- a Sud con Via Trinità,
- ad Ovest con Vico Chiuso.

al piano secondo e terzo:

- a Nord con P.lla 506 di altra proprietà;
- ad Est con la P.lla 507 Sub.4 di altra proprietà;
- a Sud con Via Trinità,
- ad Ovest con Vico Chiuso.

Salvo altri se/o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	Secondo
Abitazione	53,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,90 m	Primo
Fondaco	40,00 mq	48,00 mq	0,35	16,80 mq	2,40 m	Terra
Ripostiglio	6,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	1,95 m	Primo Sottostrada

Balconi	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	Primo-Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,00 mq</b>		

**Ai fini della consistenza superficiaria sono state considerate le sole superfici abitabili e/o praticabili (I locali posti al piano terzo adibiti a soffitta non sono praticabili).**

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità abitativa in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia" e successive;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare e si riporta la scheda con riferimento all'Allegato C "Elaborati Grafici". I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Atri al Foglio 67 graffate P.Illa 507 Sub.3, P.Illa 508 e P.Illa 509 deriva dalla P.Illa 507 sub.3 graffata P.Illa 508 sub.5 e P.Illa 509 a seguito di FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE del 05.10.2010 Pratica n. TE0211431 in atti dal 05.10.2010 (n. 9242.1/2010).

La P.Illa 507 sub.3 graffata P.Illa 508 sub.5 e P.Illa 509 deriva:

- dalle precedenti P.Ille 508 sub.1 graffata P.Illa 509, P.Illa 508 sub.3 a seguito di FUSIONE del 18.10.2004 Pratica n. TE0123502 in atti dal 18.10.2004 (n. 22824.1/2004)- abitazione;
- dalle precedenti P.Ille 508 sub.4 (ex P.Illa 508 Sub.2 graffata P.Illa 496 Sub.2) a seguito di DIVISIONE del 14.10.2004 Pratica n. TE0122110 in atti dal 14.10.2004 (n. 22505.1/2004)- locale fondaco.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	507	3		A3	2	8 vani	145 mq	371,85 €	S1-T-1-2	508-509

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto:

- diversa distribuzione interna con presenza di nuovi divisori al piano terra e nel bagno del piano primo;
- diversa dimensione della finestra del bagno al piano primo;
- rimozione di un balconcino sul lato Ovest;
- rientranza del muro nella camera del secondo piano;

il tutto riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale in atti e l'elaborato grafico "Allegato C".

Non risultano allineate le indicazioni presenti nell'elaborato planimetrico rispetto a quanto indicato nella scheda planimetria catastale (piano terzo adibito a soffitta - piano primo sottostrada).

È necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero fabbricato residenziale realizzato ante 1967 e recentemente ristrutturato, si presenta in più che buone condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è ottimo.

I locali della porzione immobiliare finemente ristrutturati, nello stato di fatto in cui si trovano possono essere utilizzati con minimi interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio a destinazione residenziale.
- Strutture portanti verticali: in muratura di mattoni.
- Solai di piano: in cemento armato.
- Struttura di copertura: ad una sola falda.
- Divisori interni: parte in laterizio, parte in muratura.
- Pareti esterne: in muratura e finitura intonacata con tinteggiatura; sul lato Sud sono presenti piccoli squarci di mattoni originari.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Porzione di edificio residenziale disposto su quattro livelli: piano primo sottostrada, piano terra, primo e secondo, con soffitta non praticabile al piano terzo, ubicato al centro storico del paese.
- Altezza interna utile: P1S:1,95 ml, PT: 2,40 ml; P1:2,90 ml; P2: 2,70-2,40 ml.
- Pavimentazione interna: ai piani primo e secondo parquet e ceramica nei bagni e cucina, al piano terra ceramica.
- Pareti interne: tinteggiatura e mattoni a vista.
- Infissi esterni: finestre in legno e persiane chiuse in legno, portone d'ingresso in legno.
- Infissi interni: porte in legno.
- Rivestimento bagno: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Impianto elettrico, idrico-sanitario: presente, apparentemente funzionante da revisionare.
- Impianto termico: non presente.

- Ascensore: non presente.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottime, centro storico.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona.
- Prossimità al verde: Sufficiente.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Ottima, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Ottimo, recentemente ristrutturato.
- Tipologia: Fabbricato a destinazione residenziale.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Ottimo, non necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Grado delle rifiniture: Ottimo.
- Piano: Primo sottostrada, Terra, Primo, Secondo e Terzo (non praticabile).
- Affaccio: Buono.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- Atto di compravendita Repertorio n. 79139/14493 Notaio De Galitiis Luigi del 14.12.2004 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, erano divenuti proprietari dei diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 20913/1936 Notaio De Galitiis Luigi del 25.08.1988 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2023 al 14/12/2004	**** Omissis **** proprietario per 1/1.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Galitiis Luigi	14/12/2004	79139	14493
Dal 14/12/2004 al 25/08/1988	**** Omissis **** e**** Omissis **** erano proprietari per 1/2 ognuno.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Galitiis Luigi	25/08/1988	20913	1936

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 30/12/2004  
 Reg. gen. 23132 - Reg. part. 4150  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 75.000,00  
 Spese: € 61.950,00  
 Interessi: € 13.050,00  
 Percentuale interessi: 5,80 %  
 Rogante: De Galitiis Luigi  
 Data: 14/12/2004  
 N° repertorio: 79140  
 N° raccolta: 14494
- Ipoteca legale** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16  
 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99  
 Iscritto a Teramo il 23/12/2010  
 Reg. gen. 21049 - Reg. part. 5562  
 Importo: € 70.043,60  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 35.021,80  
 Percentuale interessi: 5,756 %  
 Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.  
 Data: 22/12/2010  
 N° repertorio: 1817  
 N° raccolta: 2010



### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/05/2014  
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 4134  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 18/11/2021  
Reg. gen. 17747 - Reg. part. 13236  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

- Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00;
- Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00;
- Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00;
- Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atri (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Atri (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

- 100% in zona Centro storico - Art.5 N.T.A.;
- 100% Manufatti vincolati sottoposti a nulla osta di cui all'Art. 25 punto 2 comma 1 N.T.A..

I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli articoli sono riportanti nell'"Allegato E - Documentazione Urbanistica"

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Atri, non risultano titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune in merito alla costruzione del fabbricato nel quale è compresa la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto realizzata prima del

01/09/1967 in conformità alle norme edilizie all'epoca vigenti.

L'unica autorizzazione fornita è la seguente:

- Autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria-restauro conservativo presentata in data 04.07.1994 Prot.9137 e rilasciata il 06.07.1994.

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

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

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013, Decreto 26/06/2015, D. Lgs. n. 141 del 18/07/2016, DL n. 244 del 30/12/2016 e D. Lgs. n. 48 del 10/06/2020 e successive si precisa la necessità di provvedere alla redazione degli Attestati di Prestazione per l'eventuale vendita immobili oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione per la vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

L'eventuale aggiudicatario avrà 120 giorni di tempo dall'emissione del decreto di trasferimento per presentare a propria cura e spese pratiche edilizia in sanatoria per eventuali opere difformi ove sanabili.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato residenziale ubicato ad Atri (TE) - Via Trinità  
Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione di un edificio residenziale di più ampie dimensioni disposta su quattro livelli e ubicata nel centro storico del comune di Atri. L'unità immobiliare è costituita da: P1S: ripostiglio accessibile da una botola posta al piano terra; PT: ingresso- scala e due locali fondaco; P1: ingresso, soggiorno, cucina e un bagno; P2: tre camere e un bagno; con annessi due balconi lato Ovest al primo piano, un balcone lato Sud al secondo piano e una soffitta non praticabile al terzo piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Graffato Part. 507 Sub. 3, Part. 508 e Part. 509,  
Categoria A3, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 167.000,00 in c.t.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie, le presunte caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Atri (TE) - Via Trinità, 2	145,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 166.750,00	100,00%	€ 166.750,00
Valore di stima in c.t.:					€ 167.000,00

Valore di stima in c.t.: € 167.000,00

Deprezzamento: 5,00 %

**VALORE FINALE DI STIMA IN C.T.: € 159.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 159.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 5% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, la situazione edilizia e/o urbanistica, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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

Sant'Egidio alla Vibrata, li 26/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Marco Barbara

Fallimenti e  
ASTE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato residenziale ubicato ad Atri (TE) - Via Trinità,

Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione di un edificio residenziale di più ampie dimensioni disposta su quattro livelli e ubicata nel centro storico del comune di Atri. L'immobile è costituito da: P1S: ripostiglio accessibile da una botola posta al piano terra; PT: ingresso-scala e due locali fondaco; P1: ingresso, soggiorno, cucina e un bagno; P2: tre camere e un bagno; con annessi due balconi lato Ovest al primo piano, un balcone lato Sud al secondo piano e una soffitta non praticabile al terzo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Graffato Part. 507 Sub. 3, Part.508 e Part.509 Categoria A3, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atri (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Atri (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade: - 100% in zona Centro storico - Art.5 N.T.A.; - 100% Manufatti vincolati sottoposti a nulla osta di cui all'Art. 25 punto 2 comma 1 N.T.A.. I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. sono riportanti nell'"Allegato E - Documentazione Urbanistica".

**Prezzo base d'asta: € 159.000,00**

Fallimenti e  
ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2021 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00**

---

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
<b>Ubicazione:</b>	Atri (TE) - Via Trinità		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Graffato Part. 507 Sub. 3, Part. 508 e Part. 509 Categoria A3	<b>Superficie</b>	145,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato residenziale realizzato ante 1967 e recentemente ristrutturato, si presenta in più che buone condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è ottimo. I locali della porzione immobiliare finemente ristrutturati, nello stato di fatto in cui si trovano possono essere utilizzati con minimi interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione di un edificio residenziale di più ampie dimensioni disposta su quattro livelli e ubicata nel centro storico del comune di Atri. L'immobile è costituito da: P1S: ripostiglio accessibile da una botola posta al piano terra; PT: ingresso-scala e due locali fondaco; P1: ingresso, soggiorno, cucina e un bagno; P2: tre camere e un bagno; con annessi due balconi lato Ovest al primo piano, un balcone lato Sud al secondo piano e una soffitta non praticabile al terzo piano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

ASTE

## ALLEGATI

---

Allegato A - Inquadramento territoriale

Allegato B - Documentazione catastale

Allegato C - Elaborati grafici

Allegato D - Documentazione comunale

Allegato E - Documentazione urbanistica

Allegato F - Provenienza

Allegato G - Ispezioni ipotecarie

Documentazione fotografica

Fallimenti e  
ASTE