

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 14/2026

Promossa da : XXXX

Procura speciale XXXX

Contro : XXXX

XXXX

XXXX

XXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio Conciatori

Tecnico Estimatore: Geom. Selena CRUCIANI

OGGETTO: Descrizione beni in Procedura:

LOTTO 1 - *Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Locale destinato in parte a magazzino ed in parte a Laboratorio posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa;*

LOTTO 2 - *Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo;*

LOTTO 3 - *Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo;*

LOTTO 4 - Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo.

La scrivente, Geom. Selena Cruciani, con studio in Controguerra alla Via Torretta n°26, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°1312, e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°311, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell' Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento emesso in data 30/03/2026, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

Sommario

- A – PREMESSA:	3
- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D - ENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	4
d1) Pertinenza:	4
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Confini:	6
- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	6
e1) Iscrizioni	6
e2) Trascrizione	6
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	7
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	7
- G – MISURAZIONE:	7
- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	7
h1) estrinseche:	7
h2) intrinseche:	8
- I – VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:	8
Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale	11
- L – PROPOSTA DI VENDITA :	16
- M – REGIME FISCALE:	16
- N – RIEPILOGO :	16

- A – PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che più volte si è recato presso il bene oggetto di stima per rendersi conto della sua consistenza;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

- B – DATI DI PIGNORAMENTO :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Atri, distinti nel N.C.E.U. al Fog. **21** – Part. **371** e precisamente:

- Sub. **4** – Cat. C/6 – Cons. 17 mq – Via Borgonuovo;
- Sub. **21** – Cat. C/2 – Cons. 89 mq – Via Borgonuovo;
- Sub. **22** – Cat. C/3 – Cons. 87 mq – Via Borgonuovo;
- Sub. **5** – Cat. C/6 – Cons. 17 mq – Via Borgonuovo;
- Sub. **6** – Cat. C/6 – Cons. 16 mq – Via Borgonuovo;
- Sub. **13** – Cat. F/1 – Cons. 10 mq – Via Borgonuovo;

- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Gli immobili oggetto di procedura, sono siti nel Comune di Atri alla Via Borgonuovo e precisamente:

- a) **Locale in parte Magazzino** (*Sub. 21 per una superficie catastale di Mq. 89 circa*) **ed in parte Laboratorio per arti e mestieri** (*Sub. 22 per una superficie catastale di Mq. 87,00 circa*), posto al piano seminterrato, costituito da più vani e due servizi; L'immobile catastalmente è diviso in due unità immobiliari, ma di fatto è comunicante (demolizione di divisorii interni), inoltre sono stati realizzati dei divisorii interni in cartongesso, non autorizzati in Comune e non riportati degli elaborati depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

- b) **Posto auto coperto e Fondaco (Sub. 4)** per una superficie complessiva catastale di Mq. 17 circa;
- c) **Posto auto coperto e Fondaco (Sub. 5)** per una superficie complessiva catastale di Mq. 17 circa;
- d) **Posto auto coperto e Fondaco (Sub. 6)** per una superficie complessiva catastale di Mq. 16 circa;
- e) **Area Urbana (Sub. 13)** della superficie di Mq. 10 circa.

Il giorno del sopralluogo gli immobili distinti con i sub 6 e 4 risultavano occupati senza titolo.

– D - ENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

d1) Pertinenza:

- Diritto pari all'intero della piena proprietà su immobili, distinti nel N.C.E.U.

del Comune di Atri al Fog. 371- Part. 467 – Sub. 4-5-6-13-21-22, in testa ai Sig.ri:

- XXXX – Proprietà 3/9;
- XXXX – Proprietà 2/9;
- XXXX – Proprietà 2/9;
- XXXX – Proprietà 2/9.

d2) Provenienza:

I beni sono pervenuti ai Sig.ri XXXX (Proprietà 3/9), XXXX (Proprietà 2/9), XXXX (Proprietà 2/9), XXXX (Proprietà 2/9), con certificato di denuncia di successione del 29/12/2015 n. 1251 Vol. 9990, Trascritto a Teramo il 26/09/2017 al n. 8109 Reg. Part., da XXXX, deceduto in data 25/12/2014; precedentemente atto pubblico notarile di atto per causa di morte – verbale di inventario del Notar Marina Vincenti del 27/07/2015 – Rep. 264/180 e trascritto a Teramo il 06/08/2015 al Reg. Part. 7545 da XXXX, deceduto in data 25/12/2014; precedentemente atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Teramo del 23/03/2015 – Rep. 397/15 e trascritto a Teramo il 02/04/2015 al Reg. Part. 3304 da XXXX, deceduto in data 25/12/2014; precedentemente al Sig. XXXX i beni distinti al N.C.E.U. al Foglio 21 Part. 371 Sub. 4-5-6-13-21-22 sono pervenuti con atto giudiziario di decreto di trasferimento del Tribunale di Teramo del 14/03/2001 – Rep. 587/2001 e trascritto a Teramo il 28/03/2001 al Reg. Part. 2619 da XXXX.

d3) Dati Catastali:

Gli immobili sono siti nel Comune di Atri, distinti nel N.C.E.U. al Fog. **21** - Part. **371** e precisamente:

- Sub. **4** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons 17 mq – Sup. Cat. 21 mq – R. €. 27,22;
- Sub. **5** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons 17 mq – Sup. Cat. 21 mq – R. €. 27,22;
- Sub. **6** – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons 16 mq – Sup. Cat. 20 mq – R. €. 25,62;
- Sub. **13** – Cat. F/1 – Cons 10 mq;
- Sub. **21** – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons 89 mq – Sup. Cat. 101 mq – R. €. 211,44;
- Sub. **22** – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons 87 mq – Sup. Cat. 100 mq – R. €. 206,69.

d4) Situazione Edilizia:

Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Atri il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di procedura, è stato edificato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 73 del 07/06/1982 e successiva Variante n. 37 del 24/04/1986;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 70/01 del del 26/09/2001 – Accertamento di conformità Art. 13 – Legge 47/85 per ampliamento edificio esistente;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 97/01 del del 12/11/2001 – Ristrutturazione ed Ampliamento di un fabbricato sito in Casoli di Atri -TE-;
- Permesso di Costruire per la esecuzione di opere n. 09/04 del 30/01/2004 – Ampliamento mediante sopraelevazione di un edificio di civile abitazione sito in Casoli di Atri – Via delle Maggiolate;
- Permesso di Costruire per la esecuzione di opere n. 27/06 del 18/04/2006 – Ampliamento mediante sopraelevazione di un edificio di civile abitazione sito in Casoli di Atri – Via delle Maggiolate – Variante alla Concessione Edilizia n. 09/04 del 30/01/04;
- In data 16/06/2006 – Prot. 10500 è stata presentata Domanda di permesso di agibilità, in data 22/03/2006 veniva inviata documentazione integrativa, ad oggi non risulta rilasciata.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Atri è stato possibile rilevare che i locale posti al piano seminterrato (sub. 21-22) non erano comunicanti tra loro e presentano

diversa distribuzione interna con rimozione e realizzazione di divisori in cartongesso, la realizzazione di un bagno nell'area del sub 21, l'ampliamento del bagno posto sul sub. 22. Per l'ente Comunale, la destinazione interna del sub. 21 è magazzino, mentre il sub. 22 risulta in parte ufficio ed in parte magazzino.

d5) Confini:

Gli immobili oggetto di stima, confina con:

- Locali Sub. 21-22, con stessa proprietà, con area condominiale, salvo se altri o varianti;
- Posto Auto/Fondaco Sub. 4, con stessa proprietà, proprietà Iori Italo, con area condominiale, salvo se altri o varianti;
- Posto Auto/Fondaco Sub. 5, con stessa proprietà, con area condominiale, salvo se altri o varianti;
- Posto Auto/Fondaco Sub. 6, con stessa proprietà, con area condominiale, salvo se altri o varianti;
- Area Urbana Sub. 13, con area condominiale, salvo se altri o varianti.

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

e2) Trascrizione

Trascrizione del 05/02/2026 - Reg. Part. 1290 - Reg. Gen. 1758 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Atri al Fog. 21 - Part. 371 - Sub. 4-21-22-5-6-13 -
(Proprietà 1/1)*

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:

Gli immobili oggetto di procedura, sono siti nel Comune di Atri alla Via Borgonuovo e precisamente:

- a) Locale in parte Magazzino (*Sub. 21 per una superficie catastale di Mq. 89 circa*) ed in parte Laboratorio per arti e mestieri (*Sub. 22 per una superficie catastale di Mq. 87,00 circa*),** posto al piano seminterrato, costituito da più vani e due servizi; Pavimento in quarzo, su alcune aree è stato posato un laminato flottante, pavimento e rivestimento in ceramica monocottura in bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio, interni in legno.

L'impianto elettrico ed idrico, dell'epoca della realizzazione, da revisionare, non presenta caldaia e riscaldamento. I locali presentano alcune infiltrazioni d'acqua.

- b) Posto auto coperto e Fondaco (*Sub. 4*)** per una superficie complessiva catastale di Mq. 17 circa;

- c) Posto auto coperto e Fondaco (*Sub. 5*)** per una superficie complessiva catastale di Mq. 17 circa;

- d) Posto auto coperto e Fondaco (*Sub. 6*)** per una superficie complessiva catastale di Mq. 16 circa;

Pavimento in battuto di cemento, la porta l'ingresso del fondaco in ferro.

L'impianto elettrico, dell'epoca della realizzazione, da revisionare. Sono presenti alcune infiltrazioni d'acqua.

- e) Area Urbana (*Sub. 13*)** della superficie di Mq. 10 circa allo stato attuale è incolto.

- G – MISURAZIONE:

La superficie della porzione di fabbricato è stata calcolata in base alla documentazione catastale.

- H – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

h1) estrinseche:

- Ambiente economico sociale: buono. Gli immobili sono posti in una zona semicentrale della Frazione Casoli del Comune di Atri.

- **Collegamenti stradali:** buoni. Gli immobili sono accessibili da strada Comunale.

h2) intrinseche:

- **Accessibilità:** buona. Gli immobili sono accessibili mediante area condominiale.
- **Funzionalità Generale:** buona. Gli immobili sorgono su unico piano.
- **Funzionalità degli impianti:** da revisionare.
- **Grado di finiture:** dell'epoca della realizzazione, con lavori da eseguire per una vivibilità, i fondaci presentano infiltrazioni d'acqua.
- **Panoramicità:** verso altri insediamenti residenziali, ed aree verdi.
- **Esistono Licenze:** Esistenti, privo di certificato di agibilità.
- **Disponibilità:** gli immobile sono in parte occupati senza titolo.
- **Condominio:** non è costituito un condominio.

- I - VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI:

In base alla descrizione sopra riportata, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato allo stato attuale, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'immobile come di seguito riportato applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà, comprensivo dell'area esterna comune e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima:

IMMOBILE 1

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Locale destinato in parte a magazzino ed in parte a Laboratorio posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa, distinti nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** e precisamente:

- Sub. **13** – Cat. F/1 – Cons 10 mq;
- Sub. **21** – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons 89 mq – Sup. Cat. 101 mq – R. €. 211,44;
- Sub. **22** – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons 87 mq – Sup. Cat. 100 mq – R. €. 206,69.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Laboratorio	87,00 mq circa
Magazzino	89,00 mq circa

Area Urbana	10,00 mq circa
-------------	----------------

IMMOBILE 2

Diritti Pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto sito in Atri alla Via Borgo Nuovo, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** - Sub. **4** - Cat. C/6 - Cons. 17 mq - Via Borgonuovo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Posto auto	14,00 mq circa
Fondaco	3,00 mq circa

IMMOBILE 3

Diritti Pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto sito in Atri alla Via Borgo Nuovo, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** - Sub. **5** - Cat. C/6 - Cons. 17 mq - Via Borgonuovo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Posto auto	14,00 mq circa
Fondaco	3,00 mq circa

IMMOBILE 4

Diritti Pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto sito in Atri alla Via Borgo Nuovo, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** - Sub. **6** - Cat. C/6 - Cons. 16 mq - Via Borgonuovo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Posto auto	13,00 mq circa

Fondaco	3,00 mq circa
---------	---------------

Per il calcolo, prendendo a riferimento i dati OMI relativi al secondo semestre 2025 per il Comune di Atri, si hanno i seguenti valori minimi riferiti ad immobili a destinazione residenziale:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: TERAMO

Comune: ATRI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE CASOLI

Codice di zona: ES

Microzona catastale: n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	900	L	2	3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	630	L	1,5	2,1	N
Autonnesse	NORMALE	310	440	L	1,5	2,2	N
Box	NORMALE	380	530	L	1,9	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	230	320	L	1,1	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	160	230	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1050	L	2,6	3,5	N

Provincia: TERAMO

Comune: ATRI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE CASOLI

Codice di zona: ES

Microzona catastale: n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	480	720	L	1,6	2,4	N

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: TERAMO

Comune: ATRI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE CASOLI

Codice di zona: ES

Microzona catastale: n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	420	L	0,9	1,3	N
Negozi	NORMALE	590	1100	L	2,6	4,8	N

Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- Vetustà KV

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- Stato di conservazione KC

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

- Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio¹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"² del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

I dati metrici sono stati rilevati dalle planimetrie agli atti catastali.

¹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

² Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

IMMOBILE 1

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Locale destinato in parte a magazzino ed in parte a Laboratorio posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa, il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** e precisamente:

- Sub. **13** – Cat. F/1 – Cons 10 mq;
- Sub. **21** – Cat. C/2 – Cl. 3 – Cons 89 mq – Sup. Cat. 101 mq – R. €. 211,44;
- Sub. **22** – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons 87 mq – Sup. Cat. 100 mq – R. €. 206,69.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Laboratorio	87,00 mq circa
Magazzino	89,00 mq circa
Area Urbana	10,00 mq circa

Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 a 40 anni)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

Assenza di spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenti)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$\mathbf{KTOT = 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 0,729}$$

Il valore unitario delle unità Immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

Laboratorio → €. 600,00 x 0,729 = €. 437,40 arrotondato **€. 430,00**

Magazzino → €. 350,00 x 0,729 = €. 255,15 arrotondato **€. 250,00**

Area Urbana → **€. 20,00**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO €/mq	VALORE
Laboratorio	87,00	430,00	37.410,00
Magazzino	89,00	250,00	22.250,00
Area Urbana	10,00	40,00	400,00
Totale			60.060,00

A detrarre oneri pratiche edilizie (sanatoria edilizia, variazione catastale o ripristino dello stato dei luoghi)

$$\underline{\text{€. } 60.060,00 - \text{€. } 6.000,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 54.060,00}$$

A detrarre oneri per la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi, per lo stato in cui versa il fabbricato, ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 25%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

$$\underline{\text{€. } 54.060,00 - 25\% = \dots\dots\dots \text{€. } 40.545,00}$$

Arrotondato €. 40.500,00

IMMOBILE 2

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto sito in Atri alla Via Borgo Nuovo, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** - Sub. **4** - Cat. C/6 - Cons. 17 mq - Via Borgonuovo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Posto auto	14,00 mq circa
Fondaco	3,00 mq circa

Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 a 40 anni)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Assenza di spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenti)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$\mathbf{KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 = 0,81}$$

Il valore unitario delle unità Immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$€. 275,00 \times 0,81 = €. 222,75 \text{ arrotondato } \mathbf{€. 220,00}$$

$$\text{Mq. } 17,00 \times €. 220,00 = €. 3.740,00$$

A detrarre oneri per variazione catastale, la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi, per lo stato in cui versa il fabbricato, ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 25%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

$$€. 3.740,00 - 25\% = \dots\dots\dots€. 2.805,00$$

Arrotondato €. 2.800,00

IMMOBILE 3

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto sito in Atri alla Via Borgo Nuovo, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** - Sub. **5** - Cat. C/6 - Cons. 17 mq - Via Borgonuovo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Posto auto	14,00 mq circa
Fondaco	3,00 mq circa

Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 a 40 anni)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Assenza di spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenti)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$\mathbf{KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 = 0,81}$$

Il valore unitario delle unità Immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$€. 275,00 \times 0,81 = €. 222,75 \text{ arrotondato } \mathbf{€. 220,00}$$

$$\text{Mq. } 17,00 \times €. 220,00 = €. 3.740,00$$

A detrarre oneri per variazione catastale, la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi, per lo stato in cui versa il fabbricato, ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 25%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

$$€. 3.740,00 - 25\% = \dots\dots\dots€. 2.805,00$$

Arrotondato €. 2.800,00

IMMOBILE 4

Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina ed Area urbana di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto sito in Atri alla Via Borgo Nuovo, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** - Sub. **6** - Cat. C/6 - Cons. 16 mq - Via Borgonuovo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Posto auto	13,00 mq circa
Fondaco	3,00 mq circa

Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 a 40 anni)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Assenza di spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assenti)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$\mathbf{KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 = 0,81}$$

Il valore unitario delle unità Immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$€. 275,00 \times 0,81 = €. 222,75 \text{ arrotondato } \mathbf{€. 220,00}$$

$$\text{Mq. } 16,00 \times \mathbf{€. 220,00} = \mathbf{€. 3.520,00}$$

A detrarre oneri per variazione catastale, la mancanza di garanzia per l'assenza di vizi, per lo stato in cui versa il fabbricato, ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 25%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

$$\mathbf{€. 3.520,00 - 25\% =€. 2.640,00}$$

Arrotondato €. 2.600,00

- L – PROPOSTA DI VENDITA :

Lo scrivente fa presente che gli immobili oggetto della procedura esecutiva viegono posti in vendita in più lotti.

- M – REGIME FISCALE:

Il bene è soggetto ad oneri fiscali come da legge.

- N – RIEPILOGO :

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

LOTTO 1 - Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Locale destinato in parte a magazzino ed in parte a Laboratorio posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri alla Via Borgo Nuovo ed **Area urbana** di superficie catastale di Mq. 10 circa il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog. **37** - Part. **467** – Sub. **13 –21-22**
.....**Prezzo €. 40.500,00**

LOTTO 2 - Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri

alla Via Borgo Nuovo distinto nel N.C.E.U. al Fog. 37 - Part. 467 –
Sub. 4.....Prezzo €. 2.800,00

LOTTO 3 - Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e
fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri
alla Via Borgo Nuovo distinto nel N.C.E.U. al Fog. 37 - Part. 467 –
Sub. 5.....Prezzo €. 2.800,00

LOTTO 4 - Diritti pari all'intero della Piena Proprietà su Posto auto coperto e
fondaco posti al piano primo sottostrada di una palazzina sita in Atri
alla Via Borgo Nuovo distinto nel N.C.E.U. al Fog. 37 - Part. 467 –
Sub. 6.....Prezzo €. 2.600,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il
sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando
l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per
eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 28/05/2025

IL C.T.U.

(Geom. Selena CRUCIANI)