TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nori Mario Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2014 del R.G.E.

INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA AL 30/05/2023

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Fallimenti e ASTE

Teramo, 3 gennaio 2017

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 7
Stato conservativo 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Lotto 2 15
Descrizione 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Titolarità 16
Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 17
Stato conservativo 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 18
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 22
Stima / Formazione lotti 23
Lotto 1 23
Lotto 2 25
Riepilogo bando d'asta 26

Follimenti e ASTE

Lotto 1 26
Lotto 2 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2014 del R.G.E. 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27

Fallimenti e ASTE

INCARICO

All'udienza del 03/07/2015, il sottoscritto Geom. Nori Mario Maurizio, con studio in Via Cona, 48 - 64100 - Teramo (TE), email geom.marionori@email.it, PEC mariomaurizio.nori@geopec.it, Tel. 0861 240 143 , Fax 0861 240 143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Lo scrivente C.T.U. faceva presente all'udienza del 13/09/2016 che parte dei fabbricati adibiti a stalla, fienile e locali accessori all'abitazione, erano stati edificati sull'area di una strada comunale in disuso; l'Ill.mo Sig. Giudice, concordamente con il Legale della parte procedente, riteneva opportuno procedere alla redazione di un frazionamento per l'individuazione della parte dei fabbricati edificati sulla proprietà comunale, e dava mandato con verbale d'udienza del 19/10/2016, al ctu di effettuare il tipo di frazionamento.

In considerazione di quanto sopra, e dalle risultanze del tipo di frazionamento, si è reso necessario integrare e modificare la relazione datata 09/08/2016, e, depositata dal C.T.U. in data 13/08/2016, che, con la presente viene integralmente sostituita.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ed annessi agricoli, con terreno, ubicato a Atri (TE) - Contrada Colle Varese
- **Bene N° 2** - Terreno con porzioni di fabbricati rurali ubicato a Atri (TE) - Contrada Casale Piomba

Fallimenti e ASTE

LOTTO 1

Fallimenti e ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ed annessi agricoli, con terreno, ubicato a Atri (TE) - Contrada Colle Varese

DESCRIZIONE

Fabbricato di abitazione con annessi agricoli, e appezzamento di terreno circostante.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** ***Omissis*** **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** ***Omissis*** **** (Usufrutto 1/2)
- **** ***Omissis*** **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** ***Omissis*** **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** ***Omissis*** **** (Usufrutto 1/2)
- **** ***Omissis*** **** (Proprietà 1/2)

Si fa presente che il signor **** ***Omissis*** **** é deceduto in data 28/11/2015, non risulta presentata la dichiarazione di successione.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con strada comunale, fosso, proprietà **** ***Omissis*** ****, proprietà **** ***Omissis*** ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,65 m	1
Locali di sgombero accessori all'abitazione	166,00 mq	208,00 mq	0,50	104,00 mq	2,00 m	T - 1

Stalla	150,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	2,70 m	T
Tettoia	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	4,45 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**510,00 mq**		
Terreno agricolo circostante, escluso attuale sede stradale di mq. 1.467 circa	64.887,00 mq	64.887,00 mq	1,00	64.887,00 mq		
			Totale superficie convenzionale:	**64.887,00 mq**		

Nel calcolo della superficie convenzionale non sono state computate le parti illegittimamente realizzate relativamente ai fabbricati, e non sono state computate le superfici relative alla particelle come sotto riportate, per quanto attiene i terreni, in quanto occupate dalla strada.

Si fa presente che le particelle della superficie complessiva di mq. 1.467 circa, distinte con i numeri 247, 241, 249, 254, 251, 257, 259, 243, 260, 265 e 268 sono occupate dalla strada come meglio di evince dalle planimetrie allegate, la cui proprietà risulta ancora in carico ai signori **** ***Omissis*** ****.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Relativamente alle particelle:

Catasto Fabbricati del Comune di Atri (Te) Foglio n. 95 part. 238 sub 6, part. 262 sub 2 graffata con la part. 270 sub 2, part. 245 sub 2 graffata con la part. 262 sub 3, part. 270 sub 3;

Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 95 part. 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 263, 264, 265, 267, 268, 269;

le particelle sopra elencate sono state costituite con il tipo di frazionamento e mappale del 23/08/2012 con prot. n. 134012 e derivano dalle particelle n. 51, 61, 93, 94, 97, 98, 99, 105, 106, 144.

Relativamente alla particella Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 95 part. 50

Deriva dall'impianto meccanografico del 05/02/1985

Relativamente alla particella Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 95 part. 134

E' stata variata con il frazionamento del 05/05/1995 con prot. n. 1582, originariamente di mq. 1.470,00 e attualmente di mq. 1.190,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	238	6		D10				952	T	
	95	262	2		A3	3	6,5		352,48	T - 1	270 sub 2

	95	262	3		C6	2	51		81,65	T	245 sub 2
	95	270	3		D10				96	T	

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
95	50				Seminativo	3	2230	10,37	9,79	
95	134		AA		Seminativo	3	1100	5,11	4,83	
95	134		AB		Vigneto	3	90	0,46	0,49	
95	240				Seminativo	3	22659	105,32	99,47	
95	241				Seminativo	3	171	0,79	0,75	
95	242				Seminativo	3	141	0,66	0,62	
95	243				Seminativo	3	121	0,56	0,53	
95	244				Seminativo	3	60	0,28	0,26	
95	246				Seminativo	4	11	0,03	0,04	
95	247				Seminativo	4	21	0,05	0,08	
95	248				Seminativo	4	6267	14,56	24,27	
95	249				Seminativo	4	362	0,84	1,4	
95	250				Uliveto	U	1391	6,47	6,11	
95	251				Seminativo	4	131	0,3	0,51	
95	252				Seminativo	4	107	0,25	0,41	
95	253				Uliveto	U	10194	47,38	44,75	
95	254				Uliveto	U	94	0,44	0,41	
95	255				Uliveto	U	62	0,29	0,27	
95	256				Seminativo	3	473	2,2	2,08	
95	257				Seminativo	3	37	0,17	0,16	
95	258				Seminativo arborato	3	1564	7,27	7,27	
95	259				Seminativo arborato	3	52	0,24	0,24	
95	260				Seminativo arborato	3	163	0,76	0,76	

Fallimenti e ASTE

95	261				Seminativo arborato	3	237	1,1	1,1	
95	263				Seminativo	3	11992	55,74	52,64	
95	264				Seminativo arborato	3	3613	16,79	16,79	
95	265				Seminativo arborato	3	271	1,26	1,26	
95	267				Seminativo	3	2868	13,33	12,59	
95	268				Seminativo	3	44	0,2	0,19	
95	269				Seminativo	3	8	0,04	0,04	

Corrispondenza catastale

Nell'atto di pignoramento è citata la particella n. 257 del foglio di mappa n. 95 con superficie errata: viene indicata erroneamente superficie mq. 57,00 anzichè la superficie esatta di mq. 37,00.

Si fa presente che le particelle della superficie complessiva di mq. 1.467 circa, distinte con i numeri 247, 241, 249, 254, 251, 257, 259, 243, 260, 265 e 268 sono occupate dalla strada come meglio di evince dalle planimetrie allegate.

Parte dei fabbricati adibiti a stalla, fienile e locali accessori all'abitazione, ricadono sulla proprietà comunale (strada), individuati in catasto terreni con le particelle n. 272, 273 e 276, foglio n 95, giusto tipo di frazionamento n. 96643/2016.

Si fa presente che il signor ******* Omissis ******* é deceduto in data 28/11/2015, non risulta presentata la dichiarazione di successione.

STATO CONSERVATIVO

La costruzione del fabbricato di abitazione risale agli anni '60, mentre gli annessi agricoli negli anni 80 circa; il tutto versa in mediocre condizioni di uso e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato di abitazione con annessi agricoli adibiti a stalle, tettoie e appezzamento d terreno agricolo di circa mq. 66.534,00.

Il corpo di fabbrica relativo l'abitazione è composto da un piano terra adibito a locali accessori e un piano primo ad abitazione e locale di sgombero. La costruzione del predetto fabbricato risale agli anni '60; ad oggi risulta essere in mediocre condizioni sia per quanto riguarda la manutenzione esterna che interna dell'abitazione.

La struttura portante è in muratura, solai in latero comento e tramezzature interne con laterizi forati legati con malta cementizia. La pavimentazione interna è in parte con pavimento in scaglie di marmo e in parte con pavimento in monocottura. Il bagno è rivestito con maioliche, le porte interne e gli infissi esterni risultano essere in legno di vecchia data, con vetro singolo e persiane in legno. Impianto elettrico del tipo sottotraccia e interruttori non di recente fabbricazione. Impiano idrotermico sanitario con singola caldaia a gas con terminali in alluminio.

Gli annessi agricoli, sono stati realizzati negli 80 circa, e sono realizzati con murature in blocchi di cemento, copertura in parte in legno ed in parte in ferro con tabelloni e sovrastante manto in tegole e coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dai Signori **** ***Omissis*** **** (coniuge del defunto **** ***Omissis*** ****, deceduto in data 28.11.15), ed inoltre si fa presente che le particelle distinte con i numeri 247, 241, 249, 254, 251, 257, 259, 243, 260, 265 e 268 sono occupate dalla strada come meglio di evince dalle planimetrie allegate.

Parte dei fabbricati adibiti a stalla, fienile e locali accessori all'abitazione, ricadono sulla proprietà comunale (strada), individuati in catasto terreni con le particelle n. 272, 273 e 276, foglio n 95, giusto tipo di frazionamento n. 96643/2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/07/1954** al **25/07/1966**	**** ***Omissis*** ****	**Successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/07/1954		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/1955	797	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Atri		43	95
Dal **25/07/1996** al **01/08/2016**	**** ***Omissis*** ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Rosa Teresa	25/07/1966	392	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			01/08/1996	9214	6579
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Si fa presente che il signor **** ***Omissis*** **** é deceduto in data 28/11/2015, non risulta presentata la dichiarazione di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di della Provincia di Teramo aggiornate al 01/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 08/08/2003
  Reg. gen. 12696 - Reg. part. 2153
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 14/04/2006
  Reg. gen. 6991 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****
- **ipoteca legale** derivante da iscritta a norma art. 77 dpr 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs n. 46 del 26.02.99
  Iscritto a Teramo il 15/12/2008
  Reg. gen. 21636 - Reg. part. 4437
  Quota: 1/2
  Importo: € 30.282,54
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a verbale di pignoramento il 02/09/2014
  Reg. gen. 10465 - Reg. part. 7953
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****
  Formalità a carico dell'acquirente.

Oneri di cancellazione

A carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia ricadono nelle previsioni del PRG del comune di Atri (Te) come appresso riportato:

foglio n. 95 particella n. 260:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 261:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 263:	parte in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 264:	parte in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 265:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 267:	parte in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 268:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 269:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"

Fallimenti e ASTE

foglio n. 95 particella n. 238:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 245:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 262:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 270:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 50:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 134:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 240:	parte in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 241:	parte in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 242:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 243:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 244:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 246:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 247:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 248:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 249:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 250:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 251:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 252:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 253:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 254:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 255:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 256:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 257:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 258:	parte in zona "Agricola normale - Art. 12"; parte in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; parte in zona "Storia e archeologia - Ambiti di conservazione paesaggistica – Art. 25 punto 5.2" interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 95 particella n. 259:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"

REGOLARITÀ EDILIZIA

- fabbricato di abitazione e locali accessori pertinenziali: realizzato antecedentemente al 01/0/1967;
- Annessi agricoli: fienile autorizzata in parte con C.E. n. 38/82 rilasciata in data 2.4.1982;
- Stalla autorizzata con C. E. n. 116/83, rilasciata in data 19.11.1983, dichiarata agibile in data 01.12.1984.

Risultano delle superfici non autorizzate, come meglio evidenziate in rosso nelle planimetrie allegate.

Inoltre si fa presente che parte della stalla, fienile e locali accessori all'abitazione, ricadono sulla proprietà comunale (strada), individuati in catasto terreni con le particelle n. 272, 273 e 276, foglio n 95, giusto tipo di frazionamento n. 96643/2016.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

LOTTO 2

Fallimenti e ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno con porzioni di fabbricato rurale, ubicato a Atri (TE) - Contrada Casale Piomba

DESCRIZIONE

Appezzamento di terreno con sovrastanti porzioni di fabbricati rurali inagibili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

Relativamente alle particelle del Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 85 part.lle 97, 101, 102, 167, 98, 132, 169, 107, 170, 131, 133, 134, 168

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Relativamente alle particelle del Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 85 part.lle 80 sub 1, 80 sub 8, 80 sub 9

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Relativamente alla particella del Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 85 part.lla 81

- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Fondo confinante in giro con strada comunale, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, fiume Piomba, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appezzamento di terreno agricolo	34.630,00 mq	34.630,00 mq	1,00	34.630,00 mq		
Fabbricato rurale (p.lla 81 demolito)	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq		
Porzioni di fabbricati rurali inagibili (p.lla 80 sub 1, 8 e 9)	Non rilevabile	non rilevabile				
			Totale superficie convenzionale:	**34.670,00 mq**		

Per quanto attiene alle porzioni di fabbricato rurali individuate con la particella n. 80 sub 1, 8 e 9, si fa presente che non è stato possibile rilevarne la consistenza, ne in loco e ne da ricerche cartacee, e tanto meno l'ubicazione all'interno del fabbricato di maggiore consistenza che trovasi in uno stato di inagibilità strutturale e inaccessibile, in gran parte diroccato e pericolante.

Inoltre si fa presente che il fabbricato rurale individuato con la particella 81, risulta completamente demolito e l'area di base del fabbricato è stata considerata come terreno.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Relativamente alle particelle del Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 85 part.lle 97, 101, 102, 167, 98, 132, 169, 107, 170, 131, 133, 134, 168

Derivano dall'impianto meccanografico del 05/02/1985

Relativamente alle particelle del Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 85 part.lle 80 sub 1, 80 sub 8, 80 sub 9

Derivano dall'impianto meccanografico del 05/02/1985

Relativamente alla particella del Catasto Terreni del Comune di Atri (Te) Foglio n. 85 part.lla 81

Deriva dall'impianto meccanografico del 05/02/1985

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni di fabbricato rurale fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza che trovasi in uno stato di inagibilità e inaccessibilità, in gran parte diroccato e pericolante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda le porzioni di fabbricato rurale (p.lla 80 sub 1, 8 e 9), risultano di vecchissima costruzione in muratura, in gran parte diroccate e pericolanti, mentre il fabbricato individuato con la particella 81, risulta completamente demolito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi

PROVENIENZE VENTENNALI

Relativamente alle particelle Foglio di mappa n. 85 part. N. 97, 101, 102, 167 : gli immobili erano di proprietà di **** ***Omissis*** **** per diritti parti ad ½ (un mezzo) di piena proprietà, e **** ***Omissis*** **** per diritti parti ad ½ (un mezzo) di piena proprietà in forza di successione in morte di **** ***Omissis*** ****deceduto il 23/09/1988 denunzia di successione registrata ad Atri (Te) al n. 51 vol. 153, trascritta a Teramo il 01/02/1990 al n. 1134 di formalità; a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 11/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità, la proprietà passa a **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Lauro Roberto del 22/10/2012 rep. N. 6956 trascritto il 25/10/2012 al n. 10899 di formalità la proprietà passa all'attuale proprietario **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alle particelle Foglio di mappa n. 85 part. N. 98, 132, 169: gli immobili erano di proprietà di **** ***Omissis*** ****per diritti parti ad ¼ (un quarto) di piena proprietà, **** ***Omissis*** **** per diritti pari ad ¼ (un quarto) di piena proprietà, **** ***Omissis*** ****per diritti parti a 2/4 (due quarti) di piena proprietà in forza di atto di donazione e vendita rogito del Notaio Aldo Di Renzo in data 16/003/1955 rep. N. 2373 trascritto il 09/04/1955 al n. 2929 di formalità e della denuncia di successione di **** ***Omissis*** ****deceduto il 23/09/1988 registrata ad Atri (Te) al n. 51 vol. 153 trascritta a Teramo il 01/02/1990 al n. 1134 di formalità; a seguito d atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità, la proprietà passa a **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Lauro Roberto del 22/10/2012 rep. N. 6956 trascritto il 25/10/2012 al n. 10899 di formalità la proprietà passa al suddetto **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alle particella Foglio di mappa n. 85 part. N. 107, 170: gli immobili erano di proprietà di **** ***Omissis*** ****per diritti pari ad 1/3 (un terzo) di piena proprietà, **** ***Omissis*** **** per diritti pari ad 1/3 (un terzo) di piena proprietà e **** ***Omissis*** ****per diritti pari ad 1/3 (un terzo) di piena proprietà in forza di successione in morte di **** ***Omissis*** ****apertasi il 01/10/1990 registrata ad Atri (Te) al n. 6 vol. 159 trascritta il 03/07/1991 al n. 5374 di formalità; a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873 trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità la proprietà passa a **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Lauro Roberto del 22/10/2012 rep. N. 6956 trascritto il 25/10/2012 al n. 10899 di formalità la proprietà in capo al suddetto **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alle particelle Foglio di mappa n. 85 part. N. 131, 133, 134, 168: gli immobili erano di proprietà di **** ***Omissis*** ****per diritti parti ad 1/1 (un primo) di piena proprietà in forza di successione in morte di **** ***Omissis*** ****apertasi in data 18/01/1945, registrata ad Atri (Te) al n. 27 vol. 163, trascritta il 06/11/1992 al n. 9305 di formalità, (in merito si precisa che la devoluzione fatta con la nota di trascrizione della successione era errata in quanto essendo devoluta per legge al coniuge andava l'usufrutto di ½ , un mezzo, e non la proprietà), e successiva riunione di usufrutto del 01/10/1990 per **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità, la proprietà passa a **** ***Omissis*** **** (nella nota di trascrizione gli immobili di cui sopra sono stati erroneamente

indicati come riportati al catasto urbano); a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Lauro Roberto del 22/10/2012 rep. N. 6956 trascritto il 25/10/2012 al n. 10899 di formalità la proprietà in capo al suddetto **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alla particella Foglio di mappa n. 85 part. 80 sub 1: l'immobile era di proprietà di **** ***Omissis*** ****per diritti parti ad ½ (un mezzo) di piena proprietà e **** ***Omissis*** **** per diritti pari ad ½ (un mezzo) di piena proprietà in forza della denuncia di successione di **** ***Omissis*** **** apertasi il 23/09/1988 registrata ad Atri (Te) al n. 51 vol. 153, trascritta il 01/02/1990 al n. 1134 di formalità; a seguito di atto di compravendita del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351, la proprietà passa a **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita del Notaio Lauro Roberto del 24/04/2009 rep. N. 2302, trascritto il 15/05/2009 al n. 5191 la proprietà diviene quella attuale di **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alla particella Foglio di mappa n. 85 part. 80 sub 8: l'immobile era di proprietà di **** ***Omissis*** ****per la piena proprietà in forza della denuncia di successione di **** ***Omissis*** **** apertasi in data 18/01/1945, registrata ad Atri (Te) al n. 27 vol. 163, trascritta il 06/11/1992 al n. 9305 (errata la devoluzione fatta con la nota di trascrizione in quanto essendo devoluta per legge al coniuge andata l'usufrutto di ½, un mezzo, e non la proprietà, inoltre nella nota manca l'indicazione del subalterno) e successiva riunione di usufrutto del 01/10/1990 per **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità, la proprietà passa a **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita del Notaio Lauro Roberto del 24/04/2009 rep. N. 2302, trascritto il 15/05/2009 al n. 5191 la proprietà diviene quella attuale di **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alla particella Foglio di mappa n. 85 part. 80 sub 9: l'immobile era di proprietà di **** ***Omissis*** **** per diritti parti ad ¼ (un quarto) di piena proprietà, **** ***Omissis*** ****per diritti pari ad ¼ (un quarto) di piena proprietà, **** ***Omissis*** ****per diritti parti a 2/4 (due quarti) di piena proprietà in forza di atto di donazione e vendita rogito del Notaio Aldo Di Renzo in data 16/003/1955 rep. N. 2373 trascritto il 09/04/1955 al n. 2929 di formalità e della denuncia di successione di **** ***Omissis*** ****deceduto il 23/09/1988 registrata ad Atri (Te) al n. 51 vol. 153 trascritta a Teramo il 01/02/1990 al n. 1134 di formalità; a seguito d atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità, la proprietà passa a **** ***Omissis*** ****; a seguito di atto di compravendita del Notaio Lauro Roberto del 24/04/2009 rep. N. 2302, trascritto il 15/05/2009 al n. 5191 la proprietà diviene quella attuale di **** ***Omissis*** ****.

Relativamente alla particella Foglio di mappa n. 85 part. 81: l'immobile era di proprietà di **** ***Omissis*** **** per diritti parti ad ¼ (un quarto) di piena proprietà, **** ***Omissis*** **** per diritti pari ad ¼ (un quarto) di piena proprietà, **** ***Omissis*** ****per diritti parti a 2/4 (due quarti) di piena proprietà in forza di atto di donazione e vendita rogito del Notaio Aldo Di Renzo in data 16/003/1955 rep. N. 2373 trascritto il 09/04/1955 al n. 2929 di formalità e della denuncia di successione di **** ***Omissis*** ****deceduto il 23/09/1988 registrata ad Atri (Te) al n. 51 vol. 153 trascritta a Teramo il 01/02/1990 al n. 1134 di formalità; a seguito d atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del 22/02/1996 rep. N. 43873, trascritto il 13/03/1996 al n. 2351 di formalità, la proprietà diviene quella attuale **** ***Omissis*** **** (nella nota di trascrizione, l'immobile di cui sopra, è stato erroneamente indicato come riportati al catasto ubrano).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/08/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Relativamente alle particelle Foglio di mappa n. 85 part.97, 101, 102, 167, 98, 132, 169, 107, 170, 131, 133, 134, 168

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 14/04/2006
  Reg. gen. 6991 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** ***Omissis*** ****.
  Contro **** ***Omissis*** ****

Trascrizioni

- **costituzione di vincolo di inedificabilità**
  Atto notaio Lauro Roberto del 25/07/2011 rep. N. 5535/3857
  Reg. gen. 12099 - Reg. part. 7855
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****
  costituzione di vincolo di destinazione
  Atto notaio Lauro Roberto del 25/07/2011 rep. N. 5535/3857
  Reg. gen. 12100 - Reg. part. 7856
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****
- **pignoramento**
  Trascritto a verbale di pignoramento il 02/09/2014
  Reg. gen. 10465 - Reg. part. 7953
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****

Relativamente alle particelle Foglio di mappa n. 85 part. 80 sub 1, 80 sub 8, 80 sub 9, 81

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 14/04/2006
  Reg. gen. 6991 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** ***Omissis*** ****

Contro **** ***Omissis*** ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a verbale di pignoramento il 02/09/2014
  Reg. gen. 10465 - Reg. part. 7953
  A favore di **** ***Omissis*** ****
  Contro **** ***Omissis*** ****

Oneri di cancellazione

A carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia ricadono nelle previsioni del PRG del comune di Atri come appresso riportato:

foglio n. 85 particella n. 97:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 98:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 101:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 102:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 107:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 131:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 132:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 133:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 134:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 167:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 168:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 169:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 170:	interamente in zona "Agricola di valore naturale ed ambientale - Art. 14"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 80:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"
foglio n. 85 particella n. 81:	interamente in zona "Agricola normale - Art. 12"; interamente in zona "Parco agricolo del biotopo dei Calanchi di Atri- Art.11"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si fa presente che nel deprezzamento di cui appresso (30%) sono ricompresi gli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e per la eventuale demolizione di annessi illegittimamente realizzati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ed annessi agricoli, con terreno, ubicato a Atri (TE) - Contrada Colle Varese.
  Fabbricato di abitazione con annessi agricoli ad uso stalle, fienile e appezzamento di terreno agricolo
  identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 238, Sub. 6, Categoria D10 - Fg. 95, Part. 262, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 270 sub 2 - Fg. 95, Part. 262, Sub. 3, Categoria C6, Graffato 245 sub 2 - Fg. 95, Part. 270, Sub. 3, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 134, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 95, Part. 240, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 241, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 242, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 244, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 246, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 247, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 248, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 249, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 250, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 251, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 252, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 253, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 254, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 255, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 256, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 258, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 259, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 260, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 261, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 264, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 265, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 267, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 268, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 269, Qualità Seminativo.

Le particelle della superficie complessiva di mq. 1.467 circa, distinte con i numeri 247, 241, 249, 254, 251, 257, 259, 243, 260, 265 e 268 sono occupate dalla strada come meglio di evince dalle planimetrie allegate.

Parte dei fabbricati adibiti a stalla, fienile e locali accessori all'abitazione, ricadono sulla proprietà comunale (strada), il cui ingombro non risulta accatastato ma frazionato, individuati con le particelle n. 272, 273 e 276

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 253.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile e loc. accessori, Atri (TE) - Contrada Colle Varese	185,00 mq	350,00 €/mq	€ 64.750,00	100,00 %	€ 64.750,00
Bene N° 1 - Stalla, Atri (TE) - Contrada Colle Varese	165,00 mq	180,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00	€. 29.700,00
Bene N° 1 - Tettoia, Atri (TE) - Contrada Colle Varese	160,00 mq	100,00 €/mq	€ . 16.000,00	100,00	€ . 16.000,00
Bene N° 1 – Terreno circostante Atri (TE) - Contrada Colle Varese	64.887,00 mq	2,20 €/mq	€. 142.751,40	100,00	€. 142.751,40
				Valore di stima:	€. 253.201,40

In cifra tonda €. 253.200,00

Valore di stima: € 253.200,00
Deprezzamento del 30,00 % = - € 75.960,00

Valore finale di stima: ***€ 177.200,00 (c.t.)***

Fallimenti e ASTE

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno con porzioni di fabbricati rurali ubicato a Atri (TE) - Contrada Casale Piomba

Identificato al catasto terreni al Foglio di mappa n. 85 part. 80 sub 1, 8 e 9, 81, 97, 98, 101, 102, 107, 131, 132, 133, 134, 167, 168, 169, 170.

Per quanto attiene alle porzioni di fabbricato rurali individuate con la particella n. 80 sub 1, 8 e 9, si fa presente che non è stato possibile rilevarne la consistenza, ne in loco e ne da ricerche cartacee, e tanto meno l'ubicazione all'interno del fabbricato di maggiore consistenza che trovasi in uno stato di inagibilità strutturale e inaccessibile, in gran parte diroccato e pericolante.

Inoltre si fa presente che il fabbricato rurale individuato con la particella 81, risulta completamente demolito e l'area di base del fabbricato è stata considerata come terreno.

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Terreno Atri (TE) – Contrada Casale Piomba	34.670,00 mq	2,00 €/mq	€ 69.340,00	100,00	€ 69.340,00
Bene N° 2 – Porzioni Diroccate	A corpo	2.800,00 €	€. 2.800,00	100,00	€ 2.800,00
				Valore di stima:	€ 72.140,00

In cifra tonda €. 72.000,00

Valore di stima:	€	72.000,00
Deprezzamento del 30,00 % =	- €	21.600,00

Valore finale di stima: ***€ 50.400,00***

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.

Teramo, li 03/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nori Mario Maurizio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ed annessi agricoli, con terreno, ubicato a Atri (TE) - Contrada Colle Varese.
  Fabbricato di abitazione con annessi agricoli ad uso stalle, fienile e appezzamento di terreno agricolo

identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 238, Sub. 6, Categoria D10 - Fg. 95, Part. 262, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 270 sub 2 - Fg. 95, Part. 262, Sub. 3, Categoria C6, Graffato 245 sub 2 - Fg. 95, Part. 270, Sub. 3, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 95, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 134, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 95, Part. 240, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 241, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 242, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 243, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 244, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 246, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 247, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 248, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 249, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 250, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 251, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 252, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 253, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 254, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 255, Qualità Uliveto - Fg. 95, Part. 256, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 258, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 259, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 260, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 261, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 263, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 264, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 265, Qualità Seminativo arborato - Fg. 95, Part. 267, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 268, Qualità Seminativo - Fg. 95, Part. 269, Qualità Seminativo.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2), Proprietà (1/2). Parte dei fabbricati adibiti a stalla, fienile e locali accessori all'abitazione, ricadono sulla proprietà comunale (strada), il cui ingombro non risulta accatastato, ma frazionato.

PREZZO BASE € 177.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno con porzioni di fabbricati rurali ubicato a Atri (TE) - Contrada Casale Piomba

Identificato al catasto terreni al Foglio di mappa n. 85 part. 80 sub 1, 8 e 9, 81, 97, 98, 101, 102, 107, 131, 132, 133, 134, 167, 168, 169, 170.Per quanto attiene alle porzioni di fabbricato rurali individuate con la particella n. 80 sub 1, 8 e 9, si fa presente che non è stato possibile rilevarne la consistenza, ne in loco e ne da ricerche cartacee, e tanto meno l'ubicazione all'interno del fabbricato di maggiore consistenza che trovasi in uno stato di inagibilità strutturale e inaccessibile, in gran parte diroccato e pericolante. Inoltre si fa presente che il fabbricato rurale individuato con la particella 81, risulta completamente demolito e l'area di base del fabbricato è stata considerata come terreno.

PREZZO BASE € 50.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato Civile ed annessi agricoli, con terreno			
Ubicazione:	Atri (TE) - Contrada Colle Varese		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto Proprietà	**Quota**	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato di abitazione con annessi agricoli ad uso stalle, fienile e appezzamento di terreno agricolo	**Superficie**	Fabbricati 510,00 mq Terreno 64.887,00 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	La costruzione del fabbricato di abitazione risale agli anni '60, mentre gli annessi agricoli negli anni 80 circa; il tutto versa in mediocre condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato di abitazione con annessi agricoli ad uso stalle, fienile e appezzamento di terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Fallimenti e ASTE

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Atri (TE) - Contrada Casale Piomba		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno con porzioni di fabbricati rurali	**Superficie**	34.670,00 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	Le porzioni di fabbricato rurale fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza che trovasi in uno stato di inagibilità e inaccessibilità, in gran parte diroccato e pericolante		
Descrizione:	Terreno con porzioni di fabbricati rurali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		