

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2022 del R.G.E.

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Nato \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Nato \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Nata \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Nata \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Nata \*\*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

In data 02/05/2024, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta 2a - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, Fax 085 89 91 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Atri (TE) - Largo F.lli Barba n. 3 fraz. Santa Margherita (Coord. Geografiche: 42.6059618 - 13.9443864)

Fabbricato da cielo a terra, con area di pertinenza, composto da n° 2 piani fuori terra oltre a un piano sottotetto, il tutto accessibile da vano scala interno, tranne parte del piano terra destinato ad autorimessa e cantina, avente accesso direttamente dall'esterno, con area annessa di pertinenza. L'immobile è situato nella frazione di Santa Margherita di Atri in Largo Fratelli Barba al civico 3.

L'intero fabbricato, oggetto di valutazione si compone di n° 2 piani fuori terra, oltre un piano secondo o sottotetto (piano terra, primo, secondo), il piano terra si compone di un locale autorimessa e cantina comunicante, con ingresso direttamente dall'esterno, l'altra parte del piano terra è destinato ad androne e vano scala, studio e taverna. Il piano primo è composto da: pranzo/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, disimpegno e n. 3 camere da letto, oltre a n. 3 balconi a livello. Il piano secondo o sottotetto è composto da: centrale idrica, n. 2 locali di sgombero, terrazza e balconi a livello.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Atri (TE) - Largo F.lli Barba n. 3 fraz. Santa Margherita

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva è presente la relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa A. Evangelista del 31/03/2022 dove si rilevava l'assenza dell'accettazione tacita della successione in morte di Fornaro Annadomenica apertasi in data 22/02/2012.

Si specifica che l'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta successivamente alla relazione notarile (trascritta presso L'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Teramo in data 04/08/2023 ai nn. 13147/9533).

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 20/24)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
LARGO F.LLI BARBA 3 SANTA MARGHERITA  
ATRI (TE)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Atri il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 20/24)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/24)

L'immobile, comprensivo dell'area di pertinenza è pervenuto ai Sigg.:

- \*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 2/24 di piena proprietà;
- \*\*\*\*\* nato ad Atri (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà;
- \*\*\*\*\* nata ad Atri (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà;
- \*\*\*\*\* nata ad Atri (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà;
- \*\*\*\*\* nata ad Atri (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà;

proprietà in forza della denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , deceduta in data 22/02/2012, giusta denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Atri (Te) al n. 41/9990, trascritta a Teramo in data 24/06/2014 al n. 5426 di formalità e successiva accettazione tacita dell'eredità trascritta a Teramo in data 04/08/2023 al n. 9533 di formalità.

Ai Sig.ri \*\*\*\*\* , nato ad Atri (TE) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* (già titolare di diritti pari a 2/4 della piena proprietà) per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà e \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà era pervenuto per atto di cessione di diritti a rogito notaio dott. Luigi De Galitiis in data 02/08/1990 rep. 30139 trascritto a Teramo in data 30/08/1990 al n. 6151 da \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 2/4 di piena proprietà.

L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato era pervenuta ai Sigg. \*\*\*\*\* , nato ad Atri (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/2 della piena proprietà e alla Sig.ra \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. A. Di Renzo in data 21/05/1966 rep. 3879, trascritto a Teramo in data 14/06/1966 al n. 5357 di formalità.

## CONFINI

L'intero fabbricato comprensivo di area di pertinenza, nel suo complesso, confina tramite distacco con proprietà \*\*\*\*\* a nord, con proprietà \*\*\*\*\* tramite distacco ad est, e parte del fronte ovest con proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a sud, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa p.t.	31,35 mq	37,16 mq	0,50	18,58 mq	3,67 m	terra
Cantina/locale tecnico	19,28 mq	26,28 mq	0,20	5,26 mq	3,63 m	terra
Studio	19,05 mq	22,82 mq	0,30	6,85 mq	2,27 m	terra
Taverna/w.c.	30,37 mq	35,95 mq	0,30	10,79 mq	2,27 m	terra
Androne/Vano scala	22,08 mq	29,06 mq	0,10	2,91 mq	0,00 m	terra/primo/secondo
Appartamento	114,18 mq	137,13 mq	1,00	137,13 mq	3,00 m	primo
Balconi	24,41 mq	25,85 mq	0,15	3,88 mq	0,00 m	primo
Locali di sgombero sottotetto	96,40 mq	115,64 mq	0,05	5,78 mq	2,00 m	secondo
Terrazza sottotetto	33,00 mq	33,46 mq	0,15	5,02 mq	0,00 m	secondo
Balconi sottotetto	11,50 mq	11,89 mq	0,15	1,78 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>197,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>197,98 mq</b>		

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

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

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

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Nel calcolo delle superfici, sono stati presi in esame tutti i locali facenti parte del fabbricato oggetto di valutazione, rapportando il coefficiente di taluni locali quali: studio, taverna e w.c. al piano terra, con coefficiente moltiplicatore inferiore all'unità per effetto della loro altezza (in progetto cm. 270) e nello stato di fatto cm. 2,27, oltre che l'attuale destinazione a taverna e w.c., in progetto la sua destinazione d'uso risulta locali non residenziali, inoltre, stesso criterio è stato seguito per i locali al piano secondo (sottotetto), ritenuti parzialmente abusivi.

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	340			A3	4	7,5	assente mq	484,18 €	T-1°	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intestata ai Sigg. \*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 20/24 di piena proprietà; \*\*\*\*\* nato ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà; \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà; \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà; \*\*\*\*\* nata ad Atri (Teramo) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per diritti pari a 1/24 di piena proprietà.

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data in data 04/01/1968, non è conforme allo stato di fatto in quanto non è riportato il piano secondo o sottotetto, inoltre, è stata tamponata una finestra del locale taverna e trasformato da porta/finestra a finestra il locale studio, il tutto al piano terra.

Nel catasto terreni la particella 340 riportata al foglio 35 quale ente urbano ha una superficie catastale di mq.

600.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

Inoltre, il fabbricato è stato segnalato, dall'Agenzia delle Entrate, Territorio come "geometria da verificare" per cui occorre riproporre un tipo mappale.

Inoltre, la mappa catastale non rappresenta lo stato legittimo dell'immobile in mancanza di approvazione e relativa voltura del tipo di frazionamento n. 3405/1966 allegato all'atto di compravendita a rogito notaio dott. A. Di Renzo in data 21/05/1966 rep. 3879, trascritto a Teramo in data 14/06/1966 al n. 5357 di formalità, in quanto non è stata introdotta la particella 187/b sulla quale i Sigg. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* esercitano servitù di passaggio.

Inoltre, non risulta costituita nessuna servitù di passaggio nella striscia di terreno destinata a strada, di collegamento tra la via pubblica Largo F.lli Barba e la particella 187/b e naturalmente al fabbricato, oggetto di stima. Detta striscia di terreno è stata recintata è nella piena disponibilità del Sig. \*\*\*\*\* . Detta striscia di terreno, risulta servente oltre al fabbricato al foglio 35 particella 340 (oggetto di procedura) anche al lotto di terreno distinto in catasto terreni al fg. 35 particella 339, di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (non oggetto di procedura) per averlo acquistato con lo stesso atto ovvero, atto di compravendita a rogito notaio dott. A. Di Renzo in data 21/05/1966 rep. 3879, trascritto a Teramo in data 14/06/1966 al n. 5357 di formalità, per cui risulta in possesso da oltre 50 anni.

## PRECISAZIONI

---

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta essere sufficiente data anche la non recente realizzazione. Il fabbricato presenta uno stato di conservazione sufficiente, dettato dal fatto che sulle solette dei balconi, cornicioni, aggetti vari, pareti ecc., vi sono evidenti segni di ammaloramenti, oltre evidenti segni di lesioni sulla tramezzatura, internamente al piano terra.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

## PARTI COMUNI

---

Come per legge.

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Con atto a rogito notaio A. Di Renzo in data 21/05/1966 rep. 3879 trascritto a Teramo in data 14.6.1966 al n. 5357 è stata costituita servitù di passaggio in favore dell'area sulla quale fu realizzato il fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di due piani fuori terra oltre un piano secondo o sottotetto, ha una giacitura pressoché quadrata ed è stato realizzato con struttura portante mista, ovvero, prevalentemente in c.a. con alcune parti di struttura in muratura, solai interpiano in laterocemento. Pareti esterne: fabbricato avente le facciate esterne in muratura, in

parte intonacate ed in parte rivestite con cortina di mattoni ed i parapetti dei balconi con ringhiera in ferro, copertura con solaio con sovrastante manto di tegole.

Piano Terra.

Il piano terra si compone di due distinti blocchi sfalsati, che seguono l'andamento del terreno sul fronte ovest, separati da un blocco vano scala e androne ed è composto da una parte avente destinazione di studio, taverna e bagno, aventi accesso dall'androne/vano scala e un locale tecnico con accesso dall'esterno. I locali studio e taverna sono pavimentati con marmettoni formato cm. 40\*40, finestre in legno con avvolgibili in legno, porte interne ed esterne in legno, radiatori in ghisa. Il locale bagno è dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino lavapanni, il pavimento in monocottura formato cm. 7\*7, rivestimento in monocottura formato cm. 20\*24, il locale è dotato di aspiratore meccanico per l'assenza di finestra, i locali hanno un'altezza di cm. 227, esposizione: nord, est ed ovest, impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione. L'altra parte, opposta del vano scala insiste due locali separati da un tramezzo in muratura a destinazione autorimessa con accesso carrabile sul fronte ovest e la cantina con accesso dall'esterno mediante scala esterna in muratura, i locali hanno un'altezza interna di cm. 367 l'autorimessa e cm. 363 la cantina, presenta pavimentazione in cemento, porta esterna dell'autorimessa con serranda in lamiera zincata motorizzata con apertura a distanza, esposizione: est, sud ed ovest, impianto elettrico, sottotraccia non dotato di certificazione.

Piano Primo.

Il piano primo si compone di un unico appartamento composto da: tre camere da letto, cucina/pranzo, pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno e tre balconi a livello sui fronti sud ed ovest. La pavimentazione delle camere e la cucina/pranzo sono in graniglia formato cm. 33\*33, il locale pranzo/soggiorno è pavimentato con marmettoni formato cm. 40\*40, il locale bagno è dotato di: bidet, w.c., lavandino e vasca, pavimento in monocottura formato cm. 15\*15, rivestimento cm. 7,5\*15. L'appartamento presenta infissi esterni (porte e porte/finestre) in legno munite di avvolgibili anch'essi in legno. Il riscaldamento è del tipo centralizzato, alimentato a gas metano con caldaia murale ubicata nel locale tecnico al piano terra con radiatori in ghisa. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione, l'impianto idrotermico di vecchia cognizione, con alcune parti specie la distribuzione dell'impianto termico risulta a vista nell'intradosso del solaio del piano terra del locale caldaia. L'appartamento si presenta uno scarso livello di finiture, vista la vetustà (anno di costruzione 1967) ed in un sufficiente stato di manutenzione.

Piano Secondo.

Il piano secondo o sottotetto è composto da: due locali di sgombero, disimpegno, una centrale idrica o lavanderia, una terrazza e due balconi sui lati sud ed ovest. I locali hanno accesso direttamente dal vano scala, i pavimenti risultano essere in gres formato cm. 15\*15 tranne il locale di sgombero 1 (vedi planimetria allegata), il quale è rimasto privo di pavimentazione, gli infissi esterni (porte/finestre e finestre) sono in alluminio, porte interne in legno. Impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è utilizzato dal Sig. \*\*\*\*\* (esecutato), il quale risulta ivi residente.

A tal proposito vedasi certificato di residenza, che ha presentato istanza di occupazione degli immobili.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 19/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 28/04/2008

Reg. gen. 7195 - Reg. part. 13692

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della \*\*\*\*\* e contro i sigg.ri \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 02/04/2019

Reg. gen. 4886 - Reg. part. 639

Quota: 1/24

Importo: € 94.637,02

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore \*\*\*\*\* e contro il sig. \*\*\*\*\*.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 17/02/2022

Reg. gen. 2536 - Reg. part. 260

Quota: 1/24

Importo: € 50.904,66

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore \*\*\*\*\* e contro il sig. \*\*\*\*\*.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 25/02/2022

Reg. gen. 2944 - Reg. part. 2254

Quota: 1/1

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della \*\*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Atri (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade in:

- PRG vigente art. 13 N.T.A. per il 47,9% (parte del lotto scoperto): zona agricola di rilievo paesaggistico;
- PRG vigente art. 6 N.T.A. per il 52,1% (la parte di lotto occupato dal fabbricato): nuclei identitari. Zona vocata a favorire ulteriori interventi edilizi di saturazione, per favorirne la rivalutazione.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione dell'intero edificio, oggetto di procedura, sono stati rilasciati, dal Comune di Atri (Teramo) i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° 309 rilasciata in data 02/10/1964 prot. 4908 avente per oggetto "progetto di una palazzina per civile abitazione sita in S. Margherita nel Comune di Atri" a nome di \*\*\*\*\*E \*\*\*\*\*

- Concessione Edilizia n. 58/98 rilasciata dal Comune di Atri in data 03/04/1998 pratica n° 7988 avente per oggetto la "demolizione e ricostruzione di un tetto fatiscente con parziale copertura della terrazza e sistemazione esterna fabbricato" a nome di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* con inizio lavori in data 25.4.1999.

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 20/11/1967 a nome di \*\*\*\*\*E \*\*\*\*\*

### **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 occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito.

Per una migliore individuazione descrizione degli immobili, si faccia riferimento alla restituzione grafica del rilievo.

Piano terra, dal confronto tra quanto assentito con Licenza Edilizia n° 309 rilasciata in data 02/10/1964 e lo stato di fatto, sono state riconosciute le seguenti difformità: realizzazione di manufatto, distaccato dal fabbricato, a destinazione legnaia, tale difformità non può essere sanato, per cui dovrà essere demolito; realizzazione dei locali autorimessa e cantina di altezza netta interna, rispettivamente cm. 367 e cm. 363 anziché cm. 320 come da progetto, con conseguente aumento di dislivello tra i locali autorimessa e cantina rispetto al vano scala, nel progetto originario tutto il piano risultava comunicante; realizzazione scala esterna per ingresso locale cantina; realizzazione dell'ingresso del locale autorimessa sul fronte sud anziché sul fronte ovest (da progetto); cambio di destinazione d'uso del locale taverna, e bagno comunicante dall'androne/vano scala interno, ed locale tecnico con accesso dall'esterno, anziché unico locale avente destinazione non residenziale, con altezza netta interna di cm. 227 (da progetto, altezza di cm. 270); realizzazione di finestra cm. 235\*160 locale studio, fronte sud, anziché porta e tamponatura porta locale studio, fronte est. Tali difformità possono essere sanate ai sensi del DPR 380/2001, tranne il cambio di destinazione e l'altezza dei locali stessi.

Piano Primo, dal confronto tra quanto assentito con Licenza Edilizia n° 309 rilasciata in data 02/10/1964 e lo stato di fatto, sono state riconosciute le seguenti difformità: l'appartamento al piano primo è pressoché conforme all'ultimo titolo edilizio, salvo lievi modifiche ai balconi.

Piano Secondo o sottotetto, dal confronto tra quanto assentito con Licenza Edilizia n° 309 rilasciata in data 02/10/1964 e lo stato di fatto, sono state riconosciute le seguenti difformità: realizzazione di parte del sottotetto, destinato a locale di sgombero (nell'elaborato grafico indicato come "locale di sgombero 2") totalmente abusivo; realizzazione dei locali (centrale idrica, disimpegno e locale di sgombero 1) di altezza di cm. 127 all'imposta (cm. 30 da progetto) e cm. 288 al colmo (cm. 220 da progetto); realizzazione di due balconi sui fronti sud ed ovest, non presenti nell'elaborato progettuale.

Tali difformità non possono essere sanate salvo e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito.

Inoltre, nel progetto, allegato alla Licenza Edilizia n° 309 rilasciata in data 02/10/1964, comprendeva un ulteriore piano secondo, nel grafico corrispondente al piano secondo (in pianta) viene inserita la dicitura in calce "verrà costruito in un secondo tempo". Tale piano secondo non è stato realizzato.

Infine, si rileva che il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 58/98 rilasciata dal Comune di Atri in data 03/04/1998 pratica n° 7988 avente per oggetto la "demolizione e ricostruzione di un tetto fatiscente con parziale copertura della terrazza e sistemazione esterna fabbricato", viene riportato come stato di fatto il piano secondo/sottotetto difforme a quello assentito con Licenza Edilizia n° 309 rilasciata in data 02/10/1964 prot.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Atri (TE) - Largo F.lli Barba n. 3 fraz. Santa Margherita  
Fabbricato da cielo a terra, con area di pertinenza, composto da n° 2 piani fuori terra oltre a un piano sottotetto, il tutto accessibile da vano scala interno, tranne parte del piano terra destinato ad autorimessa e cantina, avente accesso direttamente dall'esterno, con area annessa di pertinenza. L'immobile è situato nella frazione di Santa Margherita di Atri in Largo Fratelli Barba al civico 3. L'intero fabbricato, oggetto di valutazione si compone di n° 2 piani fuori terra, oltre un piano secondo o sottotetto (piano terra, primo, secondo), il piano terra si compone di un locale autorimessa e cantina comunicante, con ingresso direttamente dall'esterno, l'altra parte del piano terra è destinato ad androne e vano scala, studio e taverna. Il piano primo è composto da: pranzo/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, disimpegno e n. 3 camere da letto, oltre a n. 3 balconi a livello. Il piano secondo o sottotetto è composto da: centrale idrica, n. 2 locali di sgombero, terrazza e balconi a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 340, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.151,60

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

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, gli oneri catastali per riproporre l'aggiornamento, sia al catasto terreni (tipo mappale) sia al catasto fabbricati (predisposizione di variazione catastale con metologia docfa con graficizzazione del piano secondo o sottotetto) ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali

pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblica, per il II° semestre dell'anno 2023:

- per le abitazioni civili, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 580,00/mq ed un massimo di € 860,00/mq;

- per le abitazioni di tipo economico, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 420,00/mq ed un massimo di € 630,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Atri (TE) - Largo F.lli Barba n. 3 fraz. Santa Margherita	197,98 mq	420,00 €/mq	€ 83.151,60	100,00%	€ 83.151,60
Valore di stima:					€ 83.151,60

Valore di stima: € 83.151,60

#### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 58.206,12**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 58.0000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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.

Roseto degli Abruzzi, li 20/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sorgentone Felice

#### ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - 4) Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - 5) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 6) Relazione notarile ed ispezioni ipotecarie

