
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2022 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.455,60 | 14 |

INCARICO

All'udienza del 14/04/2023, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - via dei Marruccini n.1

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà superficaria pari a 1/1 su compendio immobiliare costituito da unità abitativa, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza denominato **** Omissis **** edificato su n.5 livelli fuori terra e costituito complessivamente da n.6 abitazioni oltre accessori posti ai piani terra e quarto/sottotetto. L'appartamento nello specifico risulta essere della superficie complessiva pari a mq.116 circa, oltre balconi, e composta da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni; completa il tutto box auto posto al piano terra della superficie di mq.22 circa.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta posto in zona semi centrale rispetto al centro di Atri, lungo via Aldo Moro, ma a breve distanza da tutti i generi di servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - via dei Marruccini n.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 18/09/2014 notificato in data 19/01/2015 e depositato agli atti in data 17/10/2022;
- pignoramento immobiliare del 18/07/2022 notificato in data 08/09/2022 e depositato agli atti in data 17/10/2022;;
- istanza di vendita del 07/09/2022 depositato in data 07/11/2022;
- trascrizione pignoramento dell'08/11/2022 r.p.13208;
- relazione notarile del 02/01/2023.

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta confinante in giro con:

- viale Aldo Moro a mezzo distacchi esterni o aventi causa;
- via Dei marrucini a mezzo distacchi esterni o aventi causa;
- subalterno n.5 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- subalterno n.7 B.C.N.C. a tutti i sub (vano scala e porticato) o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

L'unità immobiliare adibita a autorimessa risulta confinante in giro con:

- subalterno n.8 B.C.N.C. a tutti i sub (corte comune) o aventi causa;
- subalterno n.7 B.C.N.C. a tutti i sub (vano scala e porticato) o aventi causa;
- subalterno n.5 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 95,00 mq | 115,00 mq | 1 | 115,00 mq | 2,70 m | 3 |
| Balcone scoperto | 25,50 mq | 29,50 mq | 0,25 | 7,38 mq | 0,00 m | 3 |
| Box | 18,00 mq | 22,50 mq | 0,20 | 4,50 mq | 2,40 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 126,88 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 126,88 mq | | |

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

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

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di

riduzione.

Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso mq.5,00 circa;
- Soggiorno mq.18,00 circa;
- Cucina mq.17,00 circa;
- Disimpegno mq.6,00 circa;
- Camera mq.9,00 circa;
- Camera mq.13,00 circa;
- Camera mq.16,00 circa;
- Bagno mq.7,50 circa;
- Wc mq.3,50 circa;
- Balconi mq.25,50 circa;
- Autorimessa mq.18,00 circa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 22/12/1987 al 17/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 342, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 488,05 Piano T-3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 76 | 342 | 6 | | A2 | 3 | 7vani | 130 mq | 488,05 € | T-3 | | |

Corrispondenza catastale

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

Eventuali difformità dovranno essere sanate dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita variazione catastale.



PRECISAZIONI

1- Con atto di pignoramento del 18/07/2022, la Società **** Omissis ****, sottoponeva a esecuzione i seguenti immobili;

A- diritti di proprietà superficiario su unità immobiliare sita in Atri Fg.76 part.342 sub.6 cat.A/2;

B- diritti di piena proprietà su unità immobiliare sita in Pineto Fg.26 part.389 sub.7 cat.A/10.

Successivamente il Creditore procedente, con atto di rinuncia del 09/11/2022, dichiarava di rinunciare parzialmente all'esecuzione immobiliare con riferimento all'unità immobiliare sopra richiamata con la lettera B, di proprietà del sig. **** Omissis ****.

Successivamente veniva trascritto pignoramento immobiliare limitatamente all'immobile identificato alla lettera A.

2- Sull'atto di provenienza del 22/12/1987 rep.155114 la Società **** Omissis **** assegnava al socio **** Omissis **** la proprietà superficiaria del compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica identificato al Fg.76 part.342 sub.6; sulla nota di trascrizione del del 22/01/1988 r.p.598 si evince che il suddetto immobile veniva assegnato al socio **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

3- Bisogna segnalare che, così come comunicato in data 20/10/2023 dallo stesso Comune di Atri - Area "lavori pubblici-manutenzioni-patrimonio", in data 05/10/2023 l'esecutata sig.ra **** Omissis **** ha provveduto al pagamento della propria quota di trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà e di rimozione dei vincoli, versando allo stesso Comune di Atri l'importo di € 1.470,65. Si comunica che il sottoscritto scrivente non era stato messo al corrente di tale situazione dalla stessa esecutata.

PATTI

Si comunica che con atto del 19/12/1983 reo.300, trascritto a Teramo in data 18/01/1984 ai nn.761/663, veniva stipulata convenzione per concessione da parte del Comune di Atri del diritto di superficie su aree destinate ad edilizia economica e popolare (PEEP) alla Cooperativa edilizia **** Omissis **** al fine di edificare 21 alloggi divisi in tre palazzine tra cui la palazzina, all'interno del quale è posto l'appartamento oggetto della presente relazione tecnica, identificata come palazzina A.

All'interno della stessa convenzione si evince che la costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99, rinnovabile alla scadenza per ulteriore periodo non superiore a 99 anni.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare in oggetto, anche in virtù dei recenti lavori di efficientamento energetico (superbonus 110%) eseguiti sull'intero edificio, risulta trovarsi nel complesso in sufficiente stato manutentivo e conservativo ad eccezione di alcuni segni di infiltrazioni d'acqua, presenti all'interno dei locali cucina e bagno, provenienti dal sovrastante locale di sgombero, a uso comune dell'intero fabbricato, e a sua volta proveniente dalla copertura, che hanno causato disagi all'impianto elettrico e di conseguenza alla stessa abitazione.

Così come comunicato dall'attuale conduttrice dell'appartamento, dette infiltrazioni si sono verificate successivamente la conclusione dei lavori del superbonus 110% e in particolare successivamente la posa dei pannelli fotovoltaici e il rifacimento delle canne fumarie.

Il sottoscritto ha avuto modo di verificare l'ammaloramento della pittura sul solaio in prossimità delle infiltrazioni verificatasi ma che allo stato risultano comunque asciutte.

PARTI COMUNI

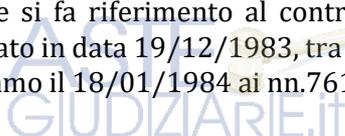
L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, di parti comuni alle altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così come riportato sul relativo elaborato planimetrico di riferimento allegato alla presente nonché come dettato dal relativo regolamento di condominio, del 22/12/1987, così come richiamato sull'atto di provenienza del sig. **** Omissis **** trascritto in data 22/01/1988 r.p.598.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Inoltre si fa riferimento al contratto di concessione del diritto di superficie e relativa convenzione stipulato in data 19/12/1983, tra il Comune di Atri e la Cooperativa edilizia **** Omissis ****, trascritto a Teramo il 18/01/1984 ai nn.761/663.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi, su n.5 livelli fuori terra, con abitazioni poste ai livelli secondo terzo e quarto, garage al primo livello e locali di sgombero al quinto livello sottotetto.

Il fabbricato risulta rifinito, per ciò che riguarda l'area esterna, con betonelle nell'area carrabile e monocottura nella zona porticato di ingresso ai garage privati. Il vano scala, sprovvisto di ascensore, risulta rifinito in marmo e corrimano in legno.

L'abitazione risulta rifinita con pavimentazione in monocottura e ceramiche nei rivestimenti dei servizi igienici, completi di sanitari del tipo non sospesi; le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono tutti in legno del tipo a battente, mentre quelli esterni del tipo in alluminio a taglio termico, doppio vetro e intercapedine riempita con gas argon e aria completi di relativi avvolgibili in pvc con cassonetti interni; gli impianti risultano tutti presenti e funzionanti. L'impianto elettrico risulta oggetto di manutenzione in quanto danneggiato da infiltrazione avvenute dai sovrastanti locali di sgombero, posti al piano sottotetto, ad uso comune. L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas metano tramite caldaie a condensazione e relativi radiatori interni a colonna. In copertura sono presenti pannelli solari termici per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/06/2020
- Scadenza contratto: 31/05/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00



Il compendio immobiliare in oggetto risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, unitamente al proprio figlio, per mezzo di contratto di locazione opponibile alla Procedura stipulato con la sig.ra ****



Omissis ****, quale proprietaria esecutata, stipulato il 01/06/2020 e registrato a Atri il 22/06/2020 al n.367.

La durata della locazione è stabilita in anni 4 con decorrenza 01/06/2020 al 31/05/2024 rinnovabili tacitamente per altri quattro ad un canone mensile determinato tra le parti in €400,00 mensili.

Si specifica che il socio assegnatario, anche per la locazione degli alloggi, deve obbligatorio attenersi a quanto stabilito nel contratto di concessione del diritto di superficie tra la Cooperativa Edilizia e il Comune di Atri n.300 rep. del 19/12/1983.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/12/1987 al 13/04/2006 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giovanni Di Gianvito | 22/12/1987 | 155114 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 22/01/1988 | 754 | 598 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/04/2006 | **** Omissis **** | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Mastrorilli Maria Teresa | 13/04/2006 | 18398 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Teramo | 08/05/2006 | 8558 | 5071 |
| | | 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.

Non risultano atti successivi al pignoramento immobiliare del 08/11/2022 r.p.13208.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 27/11/2006
Reg. gen. 22627 - Reg. part. 5958
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Si chiarisce che alla data dell'iscrizione di ipoteca la sig.ra **** Omissis **** era già proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento per diritti pari all'intero della proprietà superficiaria, ricevuto dal sig. **** Omissis **** in data 13/04/2006 con atto di donazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/11/2022
Reg. gen. 17826 - Reg. part. 13208
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Atri, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. Art.7 N.T.A. - Ambiti misti consolidati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Atri settore edilizia privata risulta che il fabbricato, all'interno del quale sono posti gli immobili di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.53 del 12/06/1984;
- Variante n.77 del 01/06/1985;
- Variante n.98 del 31/08/1986;
- Certificato di abitabilità del 22/09/1986;

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione in virtù di "Superbonus 110%" e "Bonus facciate" in virtù dei seguenti titoli:

- Scia n.8799 del 10/05/2021, integrazione prot. n.13944 del 22/07/2021 e integrazione n.5722 del 22/03/2022;
- SCAGI prot. n.11375 del 10/06/2022 e integrazione prot. n.12457 del 25/06/2022.

Per quanto riguarda il compendio immobiliare in oggetto si comunica che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato e riguardante la Scia n.8799 del 2021. In particolare dette difformità riguardano una tramezzatura interna che divide il locale cucina con il retro che allo stato non risulta presente.

Dette difformità dovranno e potranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese con apposita pratica edilizia o al contrario ripristinare lo stato assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si comunica che allo stato il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto oggetto della presente relazione tecnica, non ha nominato un Amministratore di Condominio regolarmente abilitato ma tale attività, per quanto riguarda le spese delle parti comuni, viene svolta dai condomini. A tal proposito è stato comunicato che gli oneri a carico dell'esecutata a tutt'oggi ammontano ad €323,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - via dei Marruccini n.1
Diritti di proprietà superficaria pari a 1/1 su compendio immobiliare costituito da unità abitativa, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza denominato **** Omissis **** edificato su n.5 livelli fuori terra e costituito complessivamente da n.6 abitazioni oltre accessori posti ai piani terra e quarto/sottotetto. L'appartamento nello specifico risulta essere della superficie complessiva pari a mq.116 circa, oltre balconi, e composta da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni; completa il tutto box auto posto al piano terra della superficie di mq.22 circa. Il compendio immobiliare in oggetto risulta posto in zona semi centrale rispetto al centro di Atri, lungo via Aldo Moro, ma a breve distanza da tutti i generi di servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 342, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.536,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.



Inoltre si è tenuto conto dell'aspetto per ciò che riguarda il riscatto della piena proprietà e di conseguenza il corrispettivo economico da riconoscere al Comune di Atri per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei relativi vincoli pari a circa complessivi €1.500,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Atri (TE) - via dei Marruccini n.1 | 126,88 mq | 950,00 €/mq | € 120.536,00 | 100,00% | € 120.536,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 120.536,00 |

Valore di stima: € 120.536,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 102.455,60

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difficoltà di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.



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 13/02/2024


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Atto di provenienza - Copia contratto concessione diritto di superficie
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetri e elenco sulbalterni
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Elenco gravami
- ✓ Foto


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - via dei Marruccini n.1
Diritti di proprietà superficaria pari a 1/1 su compendio immobiliare costituito da unità abitativa, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza denominato **** Omissis **** edificato su n.5 livelli fuori terra e costituito complessivamente da n.6 abitazioni oltre accessori posti ai piani terra e quarto/sottotetto. L'appartamento nello specifico risulta essere della superficie complessiva pari a mq.116 circa, oltre balconi, e composta da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni; completa il tutto box auto posto al piano terra della superficie di mq.22 circa. Il compendio immobiliare in oggetto risulta posto in zona semi centrale rispetto al centro di Atri, lungo via Aldo Moro, ma a breve distanza da tutti i generi di servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 342, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Atri, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. Art.7 N.T.A. - Ambiti misti consolidati.

Prezzo base d'asta: € 102.455,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.455,60



| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Atri (TE) - via dei Marruccini n.1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficaria | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 342, Sub. 6, Categoria A2 | Superficie | 126,88 mq |
| Stato conservativo: | Il compendio immobiliare in oggetto, anche in virtù dei recenti lavori di efficientamento energetico (superbonus 110%) eseguiti sull'intero edificio, risulta trovarsi nel complesso in sufficiente stato manutentivo e conservativo ad eccezione di alcuni segni di infiltrazioni d'acqua, presenti all'interno dei locali cucina e bagno, provenienti dal sovrastante locale di sgombero, a uso comune dell'intero fabbricato, e a sua volta proveniente dalla copertura, che hanno causato disagi all'impianto elettrico e di conseguenza alla stessa abitazione. Così come comunicato dall'attuale conduttrice dell'appartamento, dette infiltrazioni si sono verificate successivamente la conclusione dei lavori del superbonus 110% e in particolare successivamente la posa dei pannelli fotovoltaici e il rifacimento delle canne fumarie. Il sottoscritto ha avuto modo di verificare l'ammaloramento della pittura sul solaio in prossimità delle infiltrazioni verificatasi ma che allo stato risultano comunque asciutte. | | |
| Descrizione: | Diritti di proprietà superficaria pari a 1/1 su compendio immobiliare costituito da unità abitativa, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza denominato **** Omissis **** edificato su n.5 livelli fuori terra e costituito complessivamente da n.6 abitazioni oltre accessori posti ai piani terra e quarto/sottotetto. L'appartamento nello specifico risulta essere della superficie complessiva pari a mq.116 circa, oltre balconi, e composta da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni; completa il tutto box auto posto al piano terra della superficie di mq.22 circa. Il compendio immobiliare in oggetto risulta posto in zona semi centrale rispetto al centro di Atri, lungo via Aldo Moro, ma a breve distanza da tutti i generi di servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

