

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

---

## PERIZIA DI STIMA

C.T.U. **Arch. XXXXXXXXXXXX**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 49/2020**

GIUDICE : **Francesco Turco**

promossa da

**XXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXX, 20/01/2021



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa e scopo della stima.....	5
Attività del C.T.U. ....	5
<i>Completezza dei documenti</i> .....	5
Lotto 1.....	6
Identificazione e localizzazione del bene immobile.....	7
<i>Descrizione</i> .....	7
<i>Titolarietà</i> .....	7
<i>Regime patrimoniale</i> .....	7
<i>Confini</i> .....	8
<i>Consistenza</i> .....	8
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	8
<i>Dati Catastali</i> .....	9
<i>Precisazioni</i> .....	10
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	11
<i>Parti comuni</i> .....	11
<i>Stato di occupazione</i> .....	11
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	12
<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	12
<i>Regolarità edilizia</i> .....	13
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	14
Lotto 2.....	23
Identificazione e localizzazione del bene immobile.....	16
<i>Descrizione</i> .....	16
<i>Titolarietà</i> .....	<a href="#">16</a>
<i>Regime patrimoniale</i> .....	16
<i>Confini</i> .....	<a href="#">16</a>
<i>Consistenza</i> .....	17
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	17
<i>Dati Catastali</i> .....	17
<i>Precisazioni</i> .....	18
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	19
<i>Parti comuni</i> .....	19
<i>Stato di occupazione</i> .....	19
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	20
<i>Formalita pregiudizievoli</i> .....	20
<i>Regolarità edilizia</i> .....	21
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	22



Lotto 3.....	23
Identificazione e localizzazione del bene immobile.....	24
<i>Descrizione</i> .....	24
<i>Titolarità</i> .....	24
<i>Regime patrimoniale</i> .....	24
<i>Confini</i> .....	24
<i>Consistenza</i> .....	25
<i>Cronistoria Dati Catastali</i> .....	25
<i>Dati Catastali</i> .....	25
<i>Precisazioni</i> .....	27
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i> .....	28
<i>Parti comuni</i> .....	29
<i>Stato di occupazione</i> .....	29
<i>Provenienze Ventennali</i> .....	29
<i>Formalita pregiudizievoli</i> .....	30
<i>Regolarità edilizia</i> .....	31
<i>Vincoli od oneri condominiali</i> .....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	38
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 49/2020.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40



## INCARICO

---

Con pec del 16/11/2020, la sottoscritta Arch. XXXXXXXXXXXX, libera professionista, con studio in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, veniva nominata consulente nell'esecuzione immobiliare in epigrafe e in data 18/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito davanti all'assistente giudiziario XXXXXXXXXXXXXXXX presso il Tribunale Ordinario di Chieti, accogliendo i quesiti formulati così come di seguito trascritti:

- Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
- ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento , identificato, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica i disegni per il perfezionamento della pratica presso l' U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
- accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;
- provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn.7,8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv.in L.132/15;
- in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- accerti la situazione di possesso, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo un basa al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. C.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15;
- dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali), ed il relativo prezzo d'asta;
- descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi



- elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVERSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE;
  - verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.

## PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

---

Scopo della presente stima é la determinazione del più probabile valore di mercato **degli immobili siti nel Comune di Miglianico di seguito descritti:**

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano primo, riportato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Foglio 9, particella 4530, sub 2, Cat. A/3 di vani 7, rendita catastale € 397,67
- **Rif. 2** - Locale ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano terra, riportato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Foglio 9, particella 4530, sub 3, Cat. C/2 di 22 mq, rendita catastale € 39,97
- **Rif. 3** - Stabilimento industriale per attività di lavanderia con annessi uffici al piano terra, ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano terra, riportato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti al Foglio 9, particella 4530, sub 4, Cat. D/1, rendita catastale € 4.686,85

## ATTIVITA' DEL C.T.U.

---

In data 03/12/2020, mediante Racc. 1 indirizzata alla XXXXXXXXXXXX e mediante Pec indirizzata sia all'Avv. XXXXXXXXXXX, procuratore della creditrice procedente nel procedimento n. 49/2020, la sottoscritta comunicava l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 07/12/2020 alle ore 10:30 (**Allegato A**).

Il giorno 07/12/2020 alle ore 10:30 la sottoscritta si recava nei luoghi oggetto della presente perizia, precisamente in Contrada Cerreto, XX nel Comune di Miglianico per iniziare le operazioni di sopralluogo, che sono state eseguite mediante misurazioni, rilievo fotografico dei luoghi, al cospetto del Sig. XXXXX XXXX

Tali operazioni si sono concluse alle ore 12:30 con la redazione del Verbale n. 1 (**Allegato B**) sottoscritto da tutti i presenti.

## COMPLETEZZA DOCUMENTI

---

Si ritiene che i documenti prodotti e presenti nel fascicolo siano completi.



# LOTTO 1

---



## IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano primo, accesso indipendente, con area esterna di pertinenza. Composto da: un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni, della superficie coperta lorda di mq 125, con terrazzo della superficie lorda di mq 40 e locale di sgombero, non rifinito, al piano sottotetto della superficie lorda di mq 128 con altezza media di mt 1,40 .

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra, completata nel 2003, con accesso indipendente e con area di pertinenza, localizzata nella zona Artigianale del Comune di Miglianico e realizzata a servizio del titolare della lavanderia industriale.

Sopra l'appartamento vi è il piano sottotetto che è rimasto allo stato grezzo ed è utilizzato come ripostiglio.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- XXXXXXXXXXXXX

## REGIME PATRIMONIALE

---

Gli immobili pignorati appartengono alla esclusiva proprietà della società esecutata essendo ad essa pervenuti con gli atti di seguito riportati.

## CONFINI

---

L'appartamento è confinante a N-O con stessa proprietà XXXXXXXXXXXXX, distacchi su tre lati verso l'esterno, salvo altri.



## CONSISTENZA

### Rif. 1 - Appartamento con sottotetto

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	125 mq	1,00	125 mq	2,70 m	1
Balcone	36,70 mq	40 mq	0,33	13,20 mq	2,70 m	1
Sottotetto	116 mq	128 mq	0,33	42,24 mq	1,40 m Hm	2
Balcone	5,50 mq	6,6 mq	0,33	2,18 mq	2,70 m	2
Tettoia	46 mq	46 mq	0,25	11,50 mq	2,80 m Hm	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>194,12 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1999 al 21/12/2001	COMUNE DI MIGLIANICO con sede a Miglianico C.F. 00121000699	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 15, Vigneto 2 Superficie 2ha 78are 80ca, Reddito Dominicale L.543.660, Reddito Agrario L. 376.380
Dal 21/12/2001 al 29/09/2006	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 4530, Sub. 2, Categoria A/3 in corso di costruzione
Dal 29/09/2006 al 27/11/2020	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 4530, Sub. 2, Categoria A/3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano T-1-2

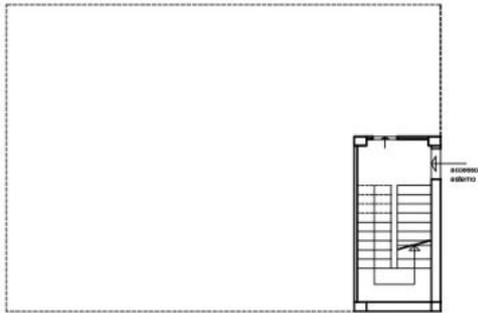
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
9	4530	2		A/3	1	7 vani		€ 397,67	T-1-2

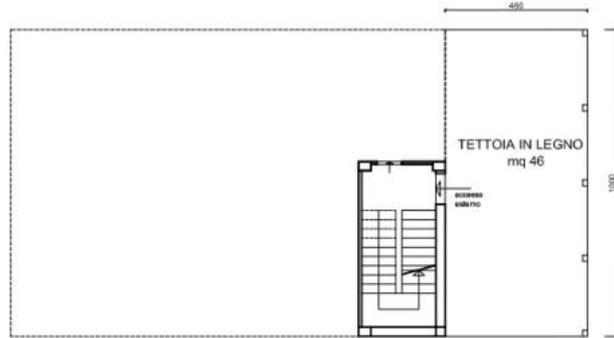


### Corrispondenza catastale

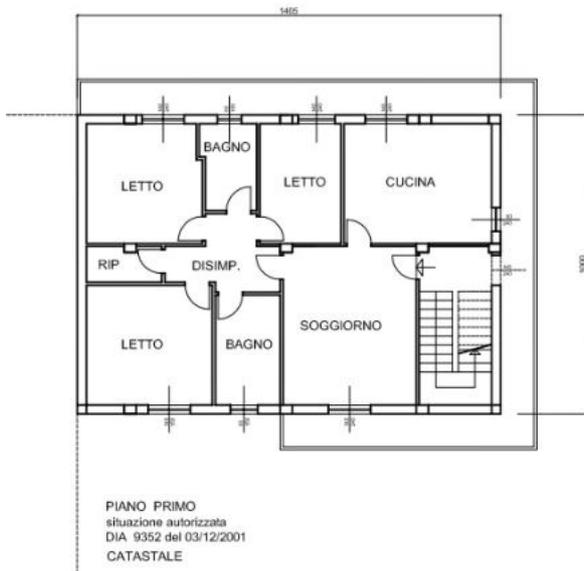
Risultano esserci delle variazioni fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, al piano terra per la presenza di una tettoia non autorizzata e al piano sottotetto, in cui il locale di sgombero è completamente aperto e sfruttabile fino all'imposta del tetto, che ha un'altezza di 0.30 mt., mentre al colmo l'altezza è di 2,7 mt.



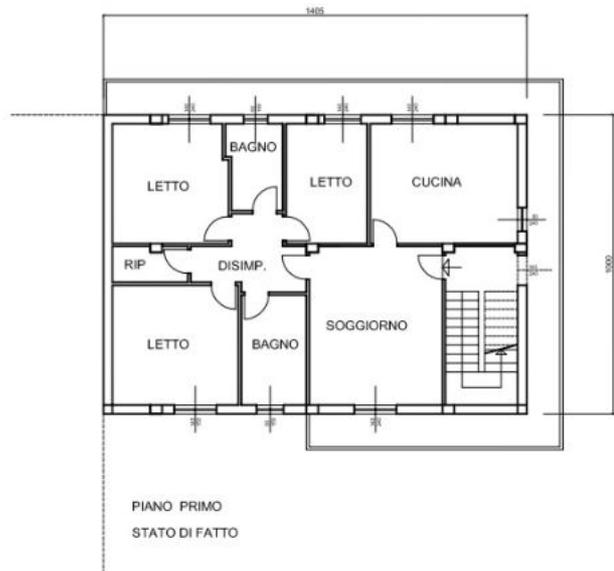
PIANO TERRA  
situazione autorizzata  
DIA 9352 del 03/12/2001  
CATATALE



PIANO TERRA  
STATO DI FATTO

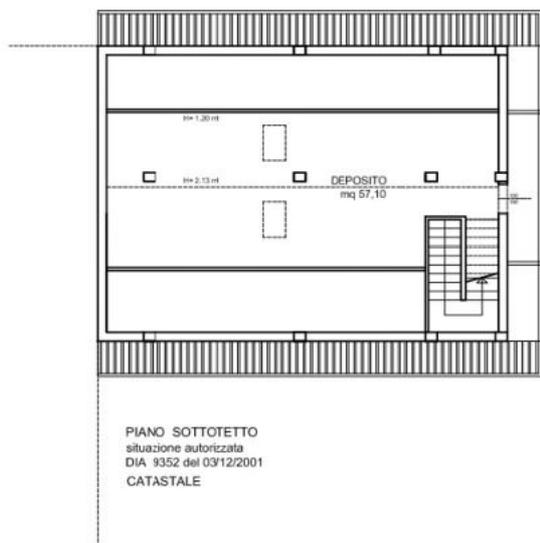


PIANO PRIMO  
situazione autorizzata  
DIA 9352 del 03/12/2001  
CATATALE



PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO





## PRECISAZIONI

E' necessario regolarizzare la situazione urbanistica per quanto riguarda la realizzazione della tettoia antistante l'accesso all'appartamento, realizzata nel 2018 senza nessun titolo autorizzativo, mediante presentazione di domanda in sanatoria al Comune di Miglianico, secondo le norme vigenti in materia urbanistica.

Per il piano sottotetto è necessaria anche la variazione catastale.

### ***Oneri di presentazione domanda in sanatoria e variazione catastale***

Dalle informative ricevute presso il Comune di Miglianico si è appurato che l'onere di presentazione domanda in sanatoria a carico della procedura, consiste in:

- Contributo speciale per sanatoria € 516,00
- Imposta di bollo per domanda € 16,00
- Costo del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica max € 500,00

Tenendo conto dei costi max si arriva a definire gli oneri di presentazione domanda in sanatoria nella somma di € 1.032,00 circa.

Da parte del Comune verranno valutati gli abusi effettuati secondo le norme del regolamento edilizio, e successivamente verranno quantificati i costi a carico della procedura.

Per la variazione catastale l'onere di presentazione domanda a carico della procedura, consiste in:

- Costo a sub € 50,00
- Costo del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica max € 300,00

Tenendo conto dei costi max si arriva a definire gli oneri di presentazione domanda di variazione catastale nella somma di € 350,00 circa.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud – Ovest; Sud – Est; Nord – Est .

Altezza interna utile: 2.70 m; il sottotetto ha un'altezza media di 1,4 m.

Strutture verticali: telai in c.a. con tamponature in laterizio forato con intercapedine. Stato conservativo buono.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore e tutti in condizioni conservative buone.

Copertura: a due falde inclinate in elementi di laterizio sostanzialmente mantenuti bene e manto di copertura in laterizio con un lucernaio su ciascuna falda. Al piano terra la tettoia antistante l'ingresso è in legno con guaina ardesiata sul tavolato di copertura.

Pareti esterne ed interne: all'esterno intonacate e tinteggiate; all'interno, muratura leggera in laterizio intonacata e tinteggiata. Tutto in buone condizioni di manutenzione. I bagni hanno un rivestimento con piastrelle di maiolica per un'altezza di mt 2,00.

Pavimentazione interna: l'appartamento presenta ovunque pavimento in gres monocottura con battiscopa correlati, discreta qualità di materiali, condizioni conservative buone, mentre il sottotetto è stato lasciato al grezzo senza pavimenti.

Infissi interni ed esterni: porte e finestre esterne in alluminio con doppio vetro e tapparelle in pvc; buona qualità di materiali, posa in opera e stato di manutenzione; porte interne foderate in legno, di qualità buona, ben poste in opera e ben conservate; portoncino esterno in legno del tipo blindato. Il sottotetto ha un solo infisso in legno con doppio vetro e due lucernai in legno sulle falde inclinate.

Impianti: impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V a norma; impianto telefonico; generatore di calore autonomo a gas metano per a.c.s. e riscaldamento, radiatori in acciaio, presenza di stufa a pellet in corrispondenza del soggiorno e di condizionatori nelle camere da letto e in soggiorno.

Il sottotetto non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Il bene è all'interno di un'area, di pertinenza del fabbricato, recintata e pavimentata con battuto di cemento. Esiste un cancello sia carrabile che pedonale in ferro tinteggiato che consente l'accesso dalla via Contrada Cerreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal Sig XXXXXXXX XXXXXX



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/05/1999 al 21/12/2001	XXXXXXXXXXXX	██████████ segretario COMUNE di MIGLIANICO	19/05/1999	437	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/06/1999		
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MIGLIANICO		6072.1/1999	
Dal 21/12/2001 al 20/01/2021	XXXXXXXXXXXX	<b>Atto di costituzione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					4784
		<b>Registrazione</b>			
		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.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Chieti il 29/03/2013

Reg. part. 527- Reg. Gen. 5799

A favore di BBC Sangro Teatina

Contro XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Miglianico

Annotazione del 08/08/2018 – Modifica piano di ammortamento

Reg. part. 1777- Reg. Gen. 13571

## **Trascrizioni**

### **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Chieti il 20/07/2017

Reg. Gen. 12440 - Reg. Part. 9206

A favore della società XXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita del 18/07/2017 Rep. 1514/1224 Tribunale di Chieti

### **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Chieti il 03/07/2020

Reg. Gen. 8612 - Reg. Part. 6431

A favore di XXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Atto Giudiziario del 15/06/2020 Rep. 143 Tribunale di Chieti

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione della

- trascrizione Reg. gen. 8612 - Reg. part. 6431 del 03/07/2020 e, contestualmente, corrispondere per l'annotazione € 294,00.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

---

L'immobile, sito nella Sub Area D2 per artigianato e piccole industrie di completamento del P.I.P. del Comune di Miglianico, risulta realizzato mediante i seguenti atti autorizzativi elencati di seguito:

- Concessione edilizia n° 81 del 29/12/1999 (**Allegato E**);
- Concessione edilizia n° 37 del 15/06/2001 (**Allegato F**);
- Denuncia di inizio attività prot. n° 9352 del 03/12/2001 (**Allegato H**);

L'immobile è stato dichiarato abitabile mediante certificato di abitabilità del 19/02/2007 (**Allegato G**).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' necessario regolarizzare la situazione urbanistica per quanto riguarda la realizzazione della tettoia antistante l'accesso all'appartamento, realizzata nel 2018 senza nessun titolo autorizzativo, mediante



presentazione di domanda in sanatoria al Comune di Miglianico, secondo le norme vigenti in materia urbanistica.

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

- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'Art. 6 del D.Lgs 311/06.

#### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



## IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Rif. 2** - Locale- Magazzino ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano terra, della superficie di mq 35.20, con accesso interno al vano scala che conduce all'appartamento sovrastante e collegato agli uffici mediante porta.

## DESCRIZIONE

---

Al piano terra del fabbricato ad uso residenziale è posto un locale utilizzato come sala mensa, originariamente nato come magazzino ad uso della lavanderia come deposito di detersivi. Esso ha un accesso interno al vano scala che conduce all'appartamento, ma è anche collegato al resto dell'edificio mediante una porta verso gli uffici dell'azienda.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- XXXXXXXXXXXXX

## REGIME PATRIMONIALE

---

I beni pignorati appartengono alla esclusiva proprietà della società esecutata essendo ad essa pervenuti con gli atti di seguito riportati.

## CONFINI

---

Il locale è confinante a N-O con stessa proprietà XXXXXXXXXXXX a S-O con vano scala stessa proprietà XXXXXXXXXXXX e distacchi su due lati verso l'esterno, salvo altri.



## CONSISTENZA

### Rif. 2 - Locale piano terra

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale piano terra	30,80 mq	35,20 mq	1,00	35,20 mq	3,00 m	pT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,20 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1999 al 21/12/2001	COMUNE DI MIGLIANICO con sede a Miglianico C.F. 00121000699	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 15, Vigneto 2 Superficie 2ha 78are 80ca, Reddito Dominicale L.543.660, Reddito Agrario L. 376.380
Dal 21/12/2001 al 29/09/2006	XXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2 in corso di costruzione
Dal 29/09/2006 al 27/11/2020	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

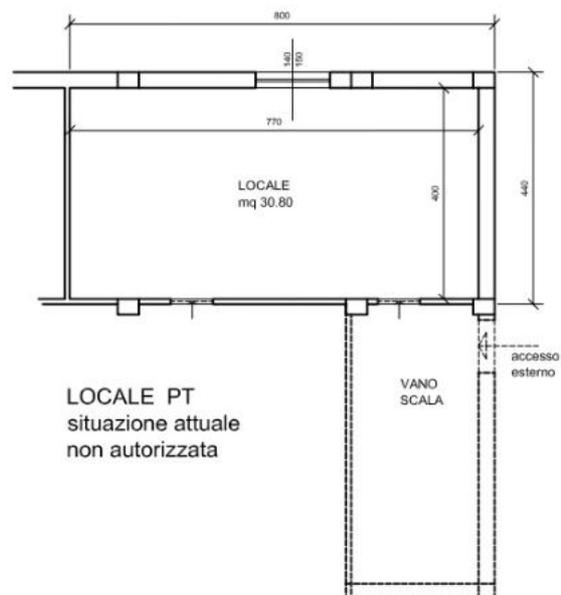
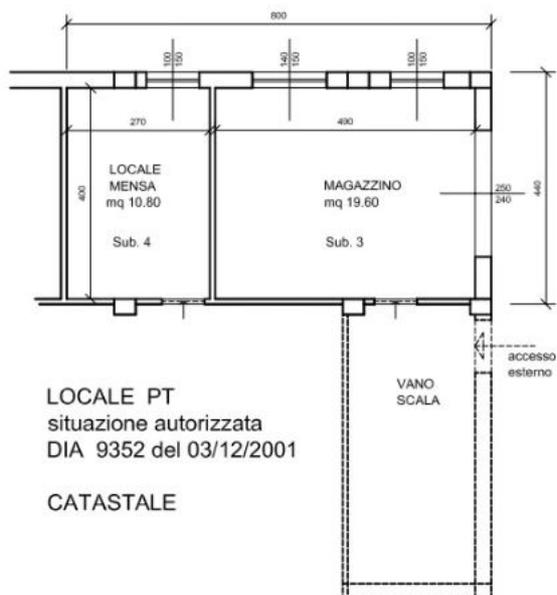
### Rif. 2 - Locale piano terra

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
9	4530	3		C/2	2	18 mq	Totale 18 mq	€ 39,97	T

### Corrispondenza catastale

Risultano esserci variazioni fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché il locale è stato ampliato e modificato nelle aperture, senza titolo autorizzativo e non è stata fatta la variazione catastale.





## PRECISAZIONI

E' necessario regolarizzare la situazione urbanistica mediante presentazione di domanda in sanatoria al Comune di Miglianico, secondo le norme vigenti in materia urbanistica, per ciò che riguarda la modifica di aperture e l'ampliamento del locale verso gli uffici, realizzato senza nessun titolo autorizzativo.

Dalle informative ricevute presso il Comune di Miglianico si è appurato che l'onere di presentazione domanda in sanatoria a carico della procedura, consiste in:

- Contributo speciale per sanatoria € 516,00
- Imposta di bollo per domanda € 16,00
- Costo del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica max € 500,00

Tenendo conto dei costi max si arriva a definire gli oneri di presentazione domanda in sanatoria nella somma di € 1.032,00 circa.

Da parte del Comune verranno valutati gli abusi effettuati, secondo le norme del regolamento edilizio, e successivamente verranno quantificati i costi a carico della procedura.

Per la variazione catastale l'onere di presentazione domanda a carico della procedura, consiste in:

- Costo a sub € 50,00
- Costo del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica max € 300,00

Tenendo conto dei costi max si arriva a definire gli oneri di presentazione domanda di variazione catastale nella somma di € 350,00 circa.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud – Est; Nord – Est .

Altezza interna utile: 3.00 m.

Strutture verticali: telai in c.a. con tamponature in laterizio forato con intercapedine. Stato conservativo buono.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore e tutti in condizioni conservative buone; presenza di controsoffittatura con illuminazione annessa.

Pareti esterne ed interne: all'esterno intonacate e tinteggiate; all'interno, muratura leggera in laterizio intonacata e tinteggiata. Tutto in buone condizioni di manutenzione.

Pavimentazione interna: il locale presenta ovunque pavimento in laminato tipo parquet in noce con battiscopa correlati, buona qualità di materiali, condizioni conservative buone.

Infissi interni ed esterni: porte interne in legno laccato bianco ben poste in opera e ben conservate e finestre esterne in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc; buona qualità di materiali, posa in opera e stato di manutenzione.

Impianti: impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V a norma; impianto telefonico; riscaldamento e raffrescamento mediante climatizzatore elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Il bene è all'interno di un'area, di pertinenza del fabbricato, recintata e pavimentata con battuto di cemento, collegata sia all'edificio ad uso lavanderia industriale che all'abitazione del titolare della società.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia.

---



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
Dal 19/05/1999 al 21/12/2001	Società XXXXXXXXXXXX	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		██████████ segretario comunale di Miglianico	19/05/1999	437	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2001 al 20/01/2021	XXXXXXXXXXXX	<b>Atto di costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/12/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
					4784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### 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.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Chieti il 29/03/2013

Reg. part. 527- Reg. Gen. 5799

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Miglianico

Annotazione del 08/08/2018 – Modifica piano di ammortamento

Reg. part. 1777- Reg. Gen. 13571

### **Trascrizioni**

#### **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Chieti il 20/07/2017

Reg. Gen. 12440 - Reg. Part. 9206

A favore della XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX

Atto di compravendita del 18/07/2017 Rep. 1514/1224 Tribunale di Chieti

#### **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Chieti il 03/07/2020

Reg. Gen. 8612 - Reg. Part. 6431

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX

Atto Giudiziario del 15/06/2020 Rep. 143 Tribunale di Chieti

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione della

- trascrizione Reg. gen. 8612 - Reg. part. 6431 del 03/07/2020 e, contestualmente, corrispondere per l'annotazione, € 294,00.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

---

L'immobile, sito nella Sub Area D2 per artigianato e piccole industrie di completamento del P.I.P. del Comune di Miglianico, risulta realizzato mediante i seguenti atti autorizzativi elencati di seguito:

- Concessione edilizia n° 81 del 29/12/1999 (**Allegato E**);
- Concessione edilizia n° 37 del 15/06/2001 (**Allegato F**);
- Denuncia di inizio attività prot. n° 9352 del 03/12/2001 (**Allegato H**);

L'immobile è stato dichiarato abitabile mediante certificato di agibilità del 13/08/2002 (**Allegato G**).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



E' necessario regolarizzare la situazione urbanistica mediante presentazione di domanda in sanatoria al Comune di Miglianico, secondo le norme vigenti in materia urbanistica, per ciò che riguarda la chiusura di alcune aperture e l'ampliamento verso gli uffici della lavanderia; opere effettuate senza nessun titolo autorizzativo.

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

- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'Art. 6 del D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti oneri condominiali.



# LOTTO 3

---



## IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Rif. 3** - Fabbricato destinato a lavanderia industriale con uffici annessi, ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - composto da: Piano Terra della superficie lorda di mq 693, con due uffici e bagni di servizio. Dotato di : locale generatore di vapore autorizzato di mq 51,15, vasca interrata di depurazione di mq 38,40, depositi in legno di mq 98,07 complessivi, baracca in lamiera di mq 9, box in legno di mq 14, tettoia in legno della superficie di mq 44,55 e locale di generatore di vapore non autorizzato della superficie di mq 39,60.

### DESCRIZIONE

---

Il fabbricato industriale, con uffici e servizi, è sito all'interno di un'area del P.I.P. del Comune di Miglianico destinata ad Artigianato e piccole industrie di completamento. Esso è destinato a lavanderia industriale ancora operante, con accesso sull'area comune.

L'accesso avviene dalla strada comunale Contrada Cerreto, collegata alla Strada provinciale Val di Foro, principale asse di comunicazione tra la costa e i comuni limitrofi.

Esso e' stato realizzato nel 2001 e successivamente modificato, sempre ad uso lavanderia industriale, con uffici dislocati al piano terra di un fabbricato adiacente.

Attualmente il suddetto fabbricato è in buono stato di conservazione.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- XXXXXXXXXXXX

### REGIME PATRIMONIALE

---

Gli immobili pignorati appartengono alla esclusiva proprietà della società esecutata essendo ad essa pervenuti con gli atti di seguito riportati.

### CONFINI

---

Il fabbricato è confinante con strada comunale su due lati e su gli altri due con XXXXXXXXXXXX



## CONSISTENZA

### Rif. 3 - Fabbricato industriale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	580 mq	602 mq	1,00	602,00 mq	6,00 m	T
Uffici	75,10 mq	91 mq	1,00	91,00 mq	3,00 m	T
Locali di deposito	104,40 mq	112,07 mq	0,33	36,98 mq	H. m.=3,20 m	T
Locale generatore vapore 1	43,58 mq	51,15 mq	0,40	20,46 mq	3,20 m	T
Locale generatore vapore 2	37,43 mq	39,60 mq	0,33	13,07 mq	5,40 m	T
Tettoia in legno	44,55 mq	44,55 mq	0,25	11,14 mq	H. m.=3,75 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>774,65 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>774,65 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1999 al 21/12/2001	COMUNE DI MIGLIANICO con sede a Miglianico C.F. 00121000699	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 15, Vigneto 2 Superficie 2ha 78are 80ca, Reddito Dominicale L.543.660, Reddito Agrario L. 376.380
Dal 21/12/2001 al 29/09/2006	XXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2 in corso di costruzione
Dal 29/09/2006 al 27/11/2020	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T

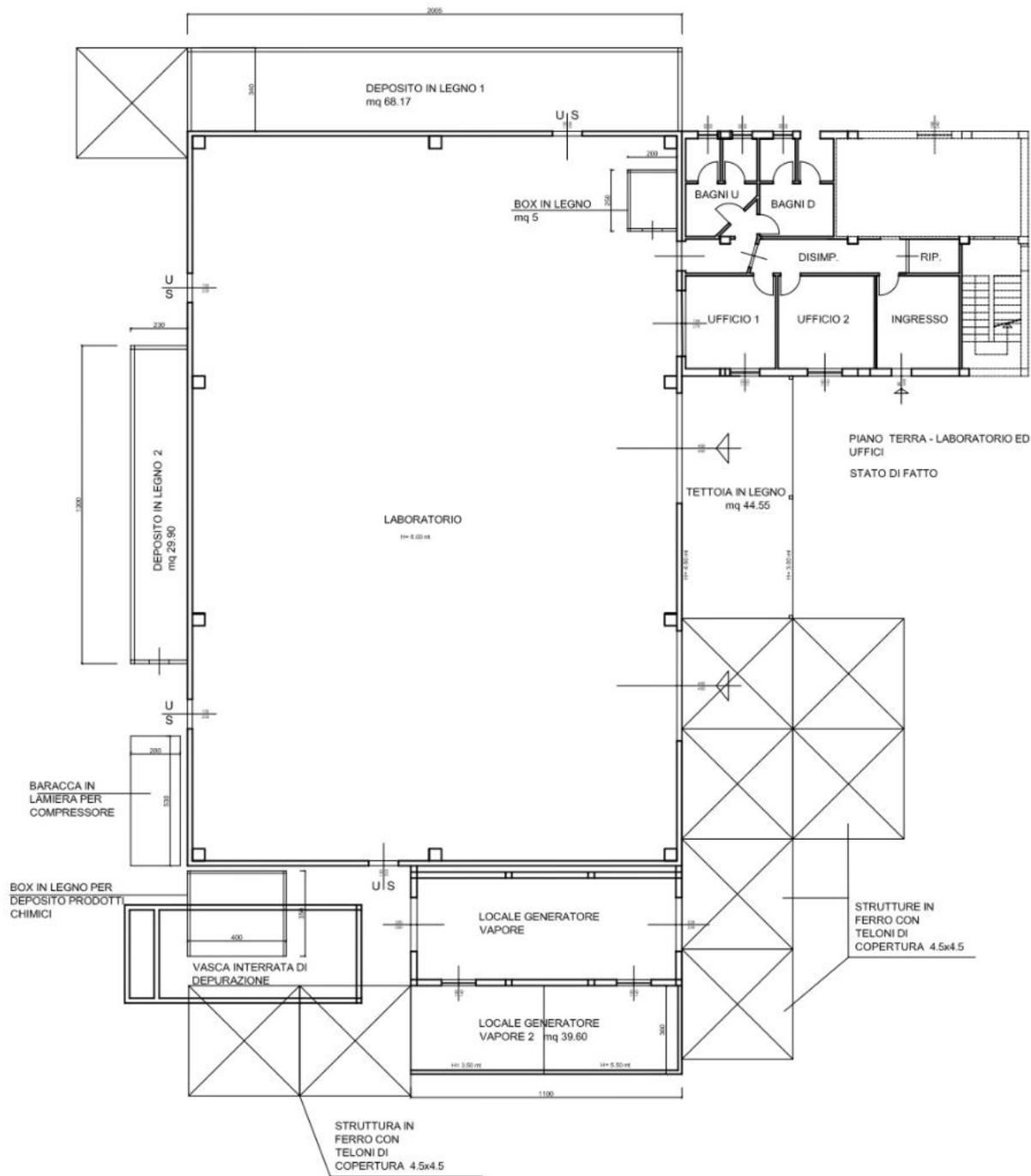
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
9	4530	4		D/1				€ 4.686,85	T







## PRECISAZIONI

E' necessario regolarizzare la situazione urbanistica mediante una richiesta, al Comune di Miglianico, di permesso in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per ciò che riguarda le seguenti opere effettuate senza nessun titolo autorizzativo:

- la variazione all'interno degli uffici e servizi igienici con diversa tramezzatura, rispetto a quanto autorizzato e accatastato;
- la realizzazione di vari depositi per biancheria con struttura lignea all'esterno del laboratorio;



- la realizzazione di un volume per un secondo generatore di vapore;
- la realizzazione di una tettoia in struttura e copertura lignea antistante l'ingresso della lavanderia.

Dalle informative ricevute presso il Comune di Miglianico si è appurato che l'onere di presentazione domanda in sanatoria a carico della procedura, consiste in:

- Contributo speciale per sanatoria € 516,00
- Imposta di bollo per domanda € 16,00
- Costo del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica max € 500,00

Tenendo conto dei costi max si arriva a definire gli oneri di presentazione domanda in sanatoria nella somma di € 1.032,00 circa.

Da parte del Comune verranno valutati gli abusi effettuati, secondo le norme del regolamento edilizio, e successivamente verranno quantificati i costi a carico della procedura.

Per la variazione catastale l'onere di presentazione domanda a carico della procedura, consiste in:

- Costo a sub € 50,00
- Costo del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica max € 300,00

Tenendo conto dei costi max si arriva a definire gli oneri di presentazione domanda di variazione catastale nella somma di € 350,00 circa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud – Ovest; Sud – Est; Nord – Ovest; Nord - Est.

Altezza interna utile: Piano Terra Laboratorio 6.00 mt; Piano Terra Uffici e servizi 3.00 mt.

Strutture verticali: struttura e pannelli di tamponamento in c.a.v. prefabbricato per il laboratorio, mentre per la parte degli uffici la struttura è in c.a. con tamponatura in laterizio del tipo a cassetta. Stato conservativo buono.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore per la parte degli uffici in condizioni conservative buone.

Copertura: a falde inclinate con pannelli coibentati all'interno con poliuretano espanso e rivestiti all'esterno da lamiera in alluminio. Stato di conservazione buono.

Pareti esterne ed interne: all'esterno pannelli di tamponamento intonacati e tinteggiati; all'interno, lasciati a vista. Tutto in buone condizioni di manutenzione.

Pavimentazione interna: nel laboratorio il pavimento è in battuto di cemento con superficie quarzata del tipo industriale, mentre in corrispondenza degli uffici e dei servizi igienici il pavimento è in ceramica smaltata con battiscopa correlati, discreta qualità di materiali, condizioni conservative pressoché buone.

Infissi interni ed esterni: nel laboratorio ci sono tre uscite di sicurezza con apertura anti-panico verso l'esterno delle dimensioni di 1,30x2,20mt e due porte carrabili delle dimensioni di 4,50x4,50mt. Le



porte interne sono in lamiera zincata preverniciata con resistenza al fuoco maggiore di REI 30. Le finestre esterne sono in profilato di alluminio preverniciato e vetro retinato; buona qualità di materiali, posa in opera e stato di manutenzione buone. Nella parte degli uffici gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con avvolgibili in plastica; porte interne foderate in legno, di qualità buona, ben poste in opera e ben conservate; portoncino esterno in legno del tipo blindato.

**Impianti:** impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V a norma, completo di impianto di messa a terra; impianto telefonico negli uffici; generatore di calore autonomo a gas metano per a.c.s. e riscaldamento, radiatori in acciaio nella parte degli uffici. Il complesso è dotato di impianto antincendio realizzato secondo le norme vigenti, completo di idranti, naspi antincendio, estintori e rilevatori fumo. Il laboratorio è anche dotato di impianto fotovoltaico, che sviluppa una potenza di 65 Kw, di cui non è stato possibile avere certificazione.

## PARTI COMUNI

Il bene è all'interno di un'area, di pertinenza del fabbricato industriale, recintata e pavimentata con battuto di cemento, adibita a parcheggio privato e di servizio. Sono presenti, sia nell'area antistante il laboratorio che in quella retrostante, diverse strutture facilmente rimovibili in ferro con coperture in teloni plastificati. Esiste un cancello sia carrabile che pedonale in ferro tinteggiato che consente l'accesso dalla via Contrada Cerreto, per la lavanderia industriale e gli uffici ad essa annessi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'attività di lavanderia il cui titolare è Sig. [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 19/05/1999 al 21/12/2001	Società XXXXXXXXX	[REDACTED] segretario comunale di Miglianico	19/05/1999	437	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/12/2001 al 20/01/2021	Società XXXXXXXXXXXX	<b>Atto di costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/12/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
					4784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### 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.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Trascritto a Chieti il 29/03/2013

Reg. part. 527- Reg. Gen. 5799

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX con sede a Miglianico

Annotazione del 08/08/2018 – Modifica piano di ammortamento

Reg. part. 1777- Reg. Gen. 13571



## Trascrizioni

### **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Chieti il 20/07/2017

Reg. Gen. 12440 - Reg. Part. 9206

A favore della società XXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

Atto di compravendita del 18/07/2017 Rep. 1514/1224 Tribunale di Chieti

### **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Chieti il 03/07/2020

Reg. Gen. 8612 - Reg. Part. 6431

A favore di XXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

Atto Giudiziario del 15/06/2020 Rep. 143 Tribunale di Chieti

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'estinzione della

- trascrizione Reg. Gen. 8612 - Reg. Part. 6431 del 03/07/2020 e, contestualmente, corrispondere per l'annotazione, € 294,00.

## REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

---

L'immobile, sito nella Sub Area D2 per artigianato e piccole industrie di completamento del P.I.P. del Comune di Miglianico, risulta realizzato mediante i seguenti atti autorizzativi elencati di seguito:

- Concessione edilizia n° 81 del 29/12/1999 (**Allegato E**);
- Concessione edilizia n° 37 del 15/06/2001 (**Allegato F**);
- Denuncia di inizio attività prot. n° 9352 del 03/12/2001 (**Allegato H**);

L'immobile è stato dichiarato abitabile mediante certificato di agibilità del 13/08/2002 (**Allegato G**).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' necessario regolarizzare la situazione urbanistica mediante una richiesta, al Comune di Miglianico, di permesso in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per ciò che riguarda le seguenti opere effettuate senza nessun titolo autorizzativo:

- la variazione all'interno degli uffici e servizi igienici con diversa tramezzatura, rispetto a quanto autorizzato e accatastato;
- la realizzazione di vari depositi per biancheria con struttura lignea all'esterno del laboratorio;
- la realizzazione di un volume per un secondo generatore di vapore;



- la realizzazione di una tettoia in struttura e copertura lignea antistante l'ingresso della lavanderia.

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

- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'Art. 6 del D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I lotti sono stati identificati secondo la loro diversa ubicazione e per loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda e di offerta di beni simili. Pertanto, stante il fatto che i tre lotti sono così identificabili per loro intrinseca natura, va fatta anche evidenza che in termini di economie derivanti dalla loro vendita, la loro collocazione separata risulta maggiormente vantaggiosa, dal momento che, specie in virtù dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, è sicuramente più probabile incontrare la disponibilità economica per le tre soluzioni singole anziché quella più onerosa riferibile alla somma di esse.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

**I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 30 cm, La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Circa le modalità seguite per la determinazione del valore dei beni, si fa rimando alle note della loro stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano primo, accesso indipendente, con area esterna di pertinenza. Composto da: un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni, della superficie coperta lorda di mq 125, con terrazzo della superficie lorda di mq 40, tettoia al piano terra in corrispondenza dell'ingresso della superficie di mq 46 e locale di sgombero, non rifinito, al piano sottotetto della superficie lorda di mq 128 con altezza media di mt 1,4 .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530, Sub. 2, Categoria A/3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 155.200,00**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima delle unità immobiliari in oggetto attraverso il procedimento per "*comparazione diretta*", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.



Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nella collocazione del bene in un contesto industriale che rende il bene usufruibile essenzialmente come residenza del custode per un'attività legata ai luoghi circostanti.

Le condizioni conservative del bene sono buone, esso è collocabile in un preciso segmento del mercato immobiliare dal momento che è definito come appartamento. Di seguito si riportano i valori delle mercuriali consultate espressi per mq:

Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – Miglianico – zona extraurbana – Abitazioni civili – stato conservativo normale - min : € 600,00 al mq - max : € 900,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto soprattutto conto del suo status quo e del momento del mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 800/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento 1° piano Miglianico (CH) - Contrada Cerreto, 48	194,12 mq	800 €/mq	€ 155.296,00	100,00	€ 155.296,00
Totale lotto:					<b>€ 155.296,00</b>
Totale arrotondato lotto:					<b>€ 155.200,00</b>

## LOTTO 2

- **Rif. 2** - Locale ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano terra, della superficie di mq 35,20, con accesso interno al vano scala che conduce all'appartamento sovrastante e collegato agli uffici mediante porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2

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

**Valore di stima del bene: € 21.000,00**

La valutazione è stata condotta con il metodo del market comparison approach (MCA) detto anche del confronto, procedimento di stima fra i più usati e che si fonda sull' assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell' immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.



L'indagine è stata condotta attraverso stampa tecnica, internet ed agenzie immobiliari in zona. Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche specifiche dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori di merito consistono essenzialmente nel buono stato di conservazione in cui si trova attualmente, mentre il fattore che lo penalizza è la sua specifica collocazione con essenziali conseguenze sulla sua fruibilità.

- 1) Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – Miglianico – zona extraurbana – Abitazioni civili - min : € 600 al mq - max : € 900 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto soprattutto conto del suo status quo, del momento del mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 600 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Locale piano terra Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48	35,20 mq	600 €/mq	€ 21.120,00	100,00	€ 21.120,00
Totale lotto:					<b>€ 21.120,00</b>
Totale arrotondato lotto :					<b>€ 21.000,00</b>

### LOTTO 3

- **Rif. 3** - Fabbricato ad uso lavanderia industriale, ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - composto da: Piano Terra della superficie lorda di mq 692, con due uffici e bagni di servizio. Dotato di : locale generatore di vapore autorizzato di mq 51,15, vasca interrata di depurazione di mq 38,40, depositi in legno di mq 98,07 complessivi, baracca in lamiera di mq 9, box in legno di mq 14, tettoia in legno della superficie di mq 44,55 e locale di generatore di vapore non autorizzato della superficie di mq 39,60.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg 9, Part. 4530, Sub 4, Categoria D/1

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

**Valore di stima del bene: € 309.800,00**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima delle unità immobiliari in oggetto attraverso il procedimento per “*comparazione diretta*”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.



Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell' immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che valorizzano il cespite consistono essenzialmente nel buono stato di conservazione in cui si trova attualmente con essenziali conseguenze sulla sua fruibilità e la collocazione del bene in un contesto industriale rende il bene usufruibile essenzialmente per un'attività legata ai luoghi circostanti.

Le condizioni conservative del bene sono buone. Esso è collocabile in un preciso segmento del mercato immobiliare dal momento che è definito come fabbricato industriale. Di seguito si riportano i valori delle mercuriali consultate espressi per mq:

Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – Miglianico – zona extraurbana – Capannoni industriali per attività produttive – stato conservativo normale - min : € 200,00 al mq - max : € 400,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto soprattutto conto del suo status quo e del momento del mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 400/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 3 - Fabbricato industriale Miglianico (CH) - Contrada Cerreto, 48	774,65 mq	400,00 €/mq	€ 309.860,00	100,00	€ 309.860,00
Totale lotto:					<b>€ 309.860,00</b>
Totale arrotondato lotto:					<b>€ 309.800,00</b>

La sottoscritta C.T.U. a conclusione dei lavori peritali effettuati ed in relazione al quesito : *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene*, ritiene che ci siano possibilità di vendita del bene pignorato ad un prezzo superiore del 50% del valore periziato.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Francavilla al Mare, li 20/01/2021

Il C.T.U.  
Arch. XXXXXXXXXXXX



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/12/2020)
- ✓ Allegato A -Pec inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ Allegato B - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/12/2020)
- ✓ Allegato C - Richiesta accesso agli atti Comune di Miglianico (Aggiornamento al 23/11/2020)
- ✓ Allegato D- Planimetrie catastali - lotto 1 - lotto 2 - lotto 3 (Aggiornamento al 27/11/2020)
- ✓ Allegato D1 - Visure storiche lotto1 - lotto 2 - lotto 3 (Aggiornamento al 27/11/2020)
- ✓ Allegato E - Concessione edilizia n° 81 del 29-12-1999 (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ Allegato F - Concessione edilizia n° 37 del 15-06-2001 (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ Allegato G - Certificato di Agibilità e Abitabilità (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ Allegato H - D.I.A. n° 9352 del 03-12-2001 (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ Allegato I - Visura Camerale (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ Allegato I - Cessione di proprietà Comune di Miglianico (Aggiornamento al 12/12/2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano primo, accesso indipendente, con area esterna di pertinenza.  
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530, Sub. 2, Categoria A/3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Rif. 2** - Locale ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 - piano terra, della superficie di mq 35,20.  
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Rif. 3** - Fabbricato industriale per lavanderia, ubicato a Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48 Composto da laboratorio al piano terra con uffici e servizi ed area esterna di pertinenza .  
Identificato al Catasto Fabbricati – Fg 9, Part. 4530, Sub 4 Categoria D/1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2020

### LOTTO 1

Rif. 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530, Sub. 2, Categoria A/3	<b>Superficie</b>	194,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al primo piano di un edificio con sottotetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 2

Rif. 2 - Locale			
<b>Ubicazione:</b>	Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530, Sub. 3, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	35,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Locale dotato di impianti e collegato sia all'abitazione che al laboratorio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## LOTTO 3

---

Rif. 3 - Fabbricato industriale con uffici e servizi			
<b>Ubicazione:</b>	Miglianico (CH) – Contrada Cerreto, 48		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale per lavanderia con uffici e servizi. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4530 Sub 4 Categoria D/1	<b>Superficie</b>	774,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato industriale ad uso lavanderia con uffici e servizi .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

---

