
TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Virgilio Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.759,40	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 01/07/2024, il sottoscritto Arch. Di Virgilio Davide, con studio in Via Piave, 65 - 66034 - Lanciano (CH), email divirgilio@gmail.com, PEC davide.divirgilio@archiworldpec.it, Tel. 347 5476209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 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 Rocca San Giovanni (CH) - C.da Perrazza n.2, piano 2 (Coord. Geografiche: 42°14'36"N 14°27'31"E)

DESCRIZIONE

L'immobile è sito in C.da Perrazza n.2 lungo la strada provinciale Rocca San Giovanni nei pressi della Cantina Frentana.

L'appartamento oggetto di perizia è al secondo piano ed è all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra, per ogni piano vi è una sola unità immobiliare.

L'unità è costituita da ingresso, cucina con tinello, soggiorno, corridoio, due camere e un bagno per un totale di circa 90 mq calpestabili. Presente un unico balcone con superficie calpestabile di circa 16 mq, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto.

Il vano scala condominiale non possiede ascensore.

L'immobile realizzato e terminato nel 1978, non si presenta in ottimo stato conservativo.

Vi è la possibilità di parcheggio nella parte fronte strada accedendo direttamente dalla strada provinciale, nella parte posteriore l'edificio è collegato con un capannone industriale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/07/2024.

Custode delle chiavi: Dr. Antonello Ferroni

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca San Giovanni (CH) - C.da Perrazza n.2, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Sud con la strada provinciale Rocca San Giovanni, a Est con le particelle n.257-258 foglio n.25 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, a Nord con la una strada comunale e a Ovest con la particella n. 174 di proprietà del sig. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,34 mq	100,26 mq	1	100,26 mq	2,85 m	Secondo
Balcone scoperto	15,50 mq	16,48 mq	0,25	4,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				104,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 682, Sub. 1 Categoria A3
Dal 14/06/1978 al 27/05/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 682, Sub. 1 Categoria A3

Dal 27/05/1982 al 31/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 682, Sub. 1 Categoria A3
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	682	1		A3	2	5,0	108 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano l'altezza interna di 2,85 mt e non 2,90 mt.

Il tinello non ha la porta sul corridoio ma affaccia sulla cucina.

Il vano scala del fabbricato non è aperto e comunicante con il balcone ma è chiuso.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio non si presenta in ottimo stato conservativo, a causa di mancata manutenzione esterna ed interna.

Non vi è la presenza di ascensore ma solo di un vano scala.

L'appartamento risulta non abitato e anche in cattivo stato di manutenzione, sono presenti macchie di umidità e di infiltrazione proveniente dal soffitto che funge da copertura a terrazzo.

Gli infissi sono in legno e funzionanti, alcuni avvolgibili oscuranti non sono funzionanti, gli impianti sono funzionanti ma non a norma rispetto alle odierne normative. Su lato nord gli infissi sono posizionati a circa 196 cm da terra, rispettivamente nella zona cucina, tinello e camera.

In cucina rivestita in ceramica, vi è la presenza di un caminetto, ed affaccia sul vano scala tramite una finestra.

Unico bagno presente rivestito in ceramica avente i seguenti sanitari: vater, lavabo, bidet vasca e box doccia, con relativa rubinetteria, il tutto risalente probabilmente al periodo di costruzione del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato, è gravata da diritto di livello e che, in caso di affrancazione, si dovrà corrispondere all' Ente l'importo determinato di € 2'050,13 di cui € 97,95 di valore di

affrancazione terreni e € 1'952,18 valore di affrancazione fabbricato (fg 24, part. 682, sub 1).
 Si precisa che la procedura finalizzata alla stipula dell'atto di affrancazione del canone enfiteutico (livello) gravante sugli immobili siti nel territorio Comunale, necessita dell'approvazione in Consiglio Comunale previo pagamento del canone dovuto.
 Si rimanda al documento "Trasmessa a mezzo pec" del Comune di Rocca Sana Giovanni, allegato n.08.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in conglomerato cementizio e cordolo in c.a.
 Esposizione: sud-ovest.
 Altezza interna utile: 2,85 mt.
 Str. verticali: muratura in mattoni pieni e malta cementizia.
 Solai: in latero - cemento armato.
 Copertura: in latero - cemento.
 Manto di copertura: terrazzo praticabile con pavimentazione.
 Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.
 Pavimentazione interna: marmette in cemento a scaglia piccola di marmo.
 Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate in legno.
 Volte: intonacate e tinteggiate.
 Scale: ad uso condominiale in c.a. rivestite in marmo con ringhiera in ferro.
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V di vecchia installazione, il bagno è dotato di tutti i sanitari in ceramica, la cucina è dotata di lavello, presente anche un camino in cucina.
 Terreno esclusivo: no.
 Posto auto: presenza di parcheggio antistante all'edificio, ma non posto auto riservato.
 Soffitta, cantina o simili: no.
 Dotazioni condominiali: nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1982 al 13/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Garofali	14/06/1982	848	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede ORTONA (CH)	14/06/1982	429	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Granzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Atessa (CH) il 10/05/2006
Reg. gen. 11140 - Reg. part. 2457
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Di Maio Cristiano
Data: 05/05/2006
N° repertorio: 19538/6761

Trascrizioni

- **Atto esecutivo di Pignoramento**
Trascritto a Lanciano (CH) il 28/02/2024
Reg. gen. 3949 - Reg. part. 3104
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto per Causa di Morte**
Trascritto a Lanciano (CH) il 09/05/2024

Reg. gen. 8759 - Reg. part. 6850
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE e dell'IPOTECA VOLONTARIA e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione Ipoteca volontaria € 35,00;
 - cancellazione Atto esecutivo o cautelare € 200,00;
 - imposta di bollo € 59,00;
- per un totale di € 294,00 (euro ducentonovantaquattro/00 euro).

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale:

Art.16 ZONA B3 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE-TURISTICO NELLE CONTRADE.

In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza, per l'attività piccolo alberghiera ed agriturismo; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU di ciascun edificio. L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sm mq 800 o secondo indicazione grafica;
- UF max 0,25;
- RC max 0,15;
- H max m 7,50;
- Dc min m 5,00 o in aderenza;
- Df m 10 o in aderenza;
- Ds min m 5 o secondo specifica indicazione grafica;
- N max 2;
- Ip min 60/ha.

In questa zona, quando l'intervento preveda nuove costruzioni o 20 un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 600. Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco. Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso l'accorpamento all'edificio

principale dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse,garage,magazzini)21.
Per quanto non esplicitamente definito si intendono valide le disposizioni date per la zona B 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 51 del 30.11.1972.

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.

Vi sono alcune difformità poco significative di distribuzione degli spazi interni tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia assentita:

rispetto a come rappresentato negli elaborati grafici della C.E., nella cucina vi è un ambiente tinello con relativa finestra di dimensioni 70x50 cm, la porta della cucina è più decentrata verso l'ingresso. Anche la porta del bagno è spostata più centralmente rispetto al corridoio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca San Giovanni (CH) - C.da Perrazza n.2, piano 2
 L'immobile è sito in C.da Perrazza n.2 lungo la strada provinciale Rocca San Giovanni nei pressi della Cantina Frentana. L'appartamento oggetto di perizia è al secondo piano ed è all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra, per ogni piano vi è una sola unità immobiliare. L'unità è costituita da ingresso, cucina con tinello, soggiorno, corridoio, due camere e un bagno per un totale di circa 90 mq calpestabili. Presente un unico balcone con superficie calpestabile di circa 16 mq, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto. Il vano scala condominiale non possiede ascensore. L'immobile realizzato e terminato nel 1978, non si presenta in ottimo stato conservativo. Vi è la possibilità di parcheggio nella parte fronte strada accedendo direttamente dalla strada provinciale, nella parte posteriore l'edificio è collegato con un capannone industriale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 682, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 65.759,40

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

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, costo sanatoria € 516,00 più diritti di segreteria da pagarsi presso l'Ufficio tributi del Comune di Rocca San Giovanni (CH). Costo aggiornamento catastale € 50,00 da pagarsi presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio. Sono da aggiungersi le spese professionali per il tecnico abilitato incaricato non computabili in questa sede.

Per l'ottenimento dell'Agibilità, oltre ai diritti di segreteria da pagarsi presso l'ufficio tributi del Comune, si dovrà dare l'incarico ad un tecnico abilitato il quale dovrà redigere la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.G.I.), costo professionale non computabile in questa sede.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca San Giovanni (CH) - C.da Perrazza n.2, piano 2	104,38 mq	630,00 €/mq	€ 65.759,40	100,00%	€ 65.759,40
Valore di stima:					€ 65.759,40

Valore di stima: € 65.759,40

Valore finale di stima: € 65.759,40

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.

Lanciano, li 28/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Virgilio Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01-03 Alleg_Catastali
- ✓ Altri allegati - 04-05 Alleg_Pianta Rilievo_Foto
- ✓ Altri allegati - 06 Alleg_Verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 07 Alleg_Ipoteche
- ✓ Altri allegati - 08-09 Alleg_Livello_Altri atti Comune
- ✓ Altri allegati - 10 Alleg_Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca San Giovanni (CH) - C.da Perrazza n.2, piano 2
L'immobile è sito in C.da Perrazza n.2 lungo la strada provinciale Rocca San Giovanni nei pressi della Cantina Frentana. L'appartamento oggetto di perizia è al secondo piano ed è all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra, per ogni piano vi è una sola unità immobiliare. L'unità è costituita da ingresso, cucina con tinello, soggiorno, corridoio, due camere e un bagno per un totale di circa 90 mq calpestabili. Presente un unico balcone con superficie calpestabile di circa 16 mq, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto. Il vano scala condominiale non possiede ascensore. L'immobile realizzato e terminato nel 1978, non si presenta in ottimo stato conservativo. Vi è la possibilità di parcheggio nella parte fronte strada accedendo direttamente dalla strada provinciale, nella parte posteriore l'edificio è collegato con un capannone industriale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 682, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale: Art.16 ZONA B3 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE-TURISTICO NELLE CONTRADE. In tale zona é ammessa la costruzione di edifici per la residenza, per l'attività piccolo alberghiera ed agrituristica; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU di ciascun edificio. L'attuazione degli interventi è a licenza singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni: Sm mq 800 o secondo indicazione grafica; UF max 0,25; RC max 0,15; H max m 7,50; Dc min m 5,00 o in aderenza; Df m 10 o in aderenza; Ds min m 5 o secondo specifica indicazione grafica; N max 2; Ip min 60/ha. In questa zona, quando l'intervento preveda nuove costruzioni o20 un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m 3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi aventi SF inferiore ai mq 600. Detta superficie da cedersi gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto; l'asservimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo del proprietario e sarà trascritto sull'apposita mappa comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco. Il rilascio delle concessioni rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge. Nel caso di ristrutturazioni edilizie, ai fini di limitare il consumo di suolo, è ammesso l'accorpamento all'edificio principale dei volumi esistenti e legittimi relativi a fabbricati di servizio (rimesse,garage,magazzini)21. Per quanto non esplicitamente definito si intendono valide le disposizioni date per la zona B 1.

Prezzo base d'asta: € 65.759,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.759,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca San Giovanni (CH) - C.da Perrazza n.2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 682, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	104,38 mq
Stato conservativo:	L'edificio non si presenta in ottimo stato conservativo, a causa di mancata manutenzione esterna ed interna. Non vi è la presenza di ascensore ma solo di un vano scala. L'appartamento risulta non abitato e anche in cattivo stato di manutenzione, sono presenti macchie di umidità e di infiltrazione proveniente dal soffitto che funge da copertura a terrazzo. Gli infissi sono in legno e funzionati, alcuni avvolgibili oscuranti non sono funzionanti, gli impianti sono funzionanti ma non a norma rispetto alle odierne normative. Su lato nord gli infissi sono posizionati a circa 196 cm da terra, rispettivamente nella zona cucina, tinello e camera. In cucina rivestita in ceramica, vi è la presenza di un caminetto, ed affaccia sul vano scala tramite una finestra. Unico bagno presente rivestito in ceramica avente i seguenti sanitari: vater, lavabo, bidet vasca e box doccia, con relativa rubinetteria, il tutto risalente probabilmente al periodo di costruzione del fabbricato.		
Descrizione:	L'immobile è sito in C.da Perrazza n.2 lungo la strada provinciale Rocca San Giovanni nei pressi della Cantina Frentana. L'appartamento oggetto di perizia è al secondo piano ed è all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra, per ogni piano vi è una sola unità immobiliare. L'unità è costituita da ingresso, cucina con tinello, soggiorno, corridoio, due camere e un bagno per un totale di circa 90 mq calpestabili. Presente un unico balcone con superficie calpestabile di circa 16 mq, accessibile dal soggiorno e da una camera da letto. Il vano scala condominiale non possiede ascensore. L'immobile realizzato e terminato nel 1978, non si presenta in ottimo stato conservativo. Vi è la possibilità di parcheggio nella parte fronte strada accedendo direttamente dalla strada provinciale, nella parte posteriore l'edificio è collegato con un capannone industriale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Granzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Atessa (CH) il 10/05/2006
Reg. gen. 11140 - Reg. part. 2457
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Di Maio Cristiano
Data: 05/05/2006
N° repertorio: 19538/6761

Trascrizioni

- **Atto esecutivo di Pignoramento**
Trascritto a Lanciano (CH) il 28/02/2024
Reg. gen. 3949 - Reg. part. 3104
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto per Causa di Morte**
Trascritto a Lanciano (CH) il 09/05/2024
Reg. gen. 8759 - Reg. part. 6850
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente