
TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Risio Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	12



Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1.....	20
Bene N° 2 - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.216,00	26



INCARICO

All'udienza del 08/09/2023, il sottoscritto Arch. Di Risio Nicoletta, con studio in Via Quadroni, 139 - Perano (CH), email nicolettadirisio@gmail.com, PEC nicoletta.dirisio@archiworldpec.it, Tel. 338 3943597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.071459, 14.240697)
- **Bene N° 2** - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 42.071459, 14.240697)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in località Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno.

Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3).

BENE 1 _ Questa parte dell'immobile riservata ad uso bar-ristorante è costituita dal piano seminterrato, dal piano terra e dal piano primo.

Si accede, tramite l'ingresso a piano terra, nel locale adibito a bar; al piano medesimo troviamo l'area ristorante, la cucina, servizi igienici ed una piccola veranda, in parte ceduta. Tramite gradinata, si accede al piano sottostante dove sono stati visionati due servizi igienici e otto locali adibiti a cantina/deposito; c'è un terzo locale-deposito, al quale si accede da un portoncino verso l'esterno che riserva divieto. In questo piano, nella zona Nord, sono presenti tre pareti, in gasbeton, completamente crollate. Si accede al piano primo dalla gradinata interna; esso è costituito da un ampio spazio adibito a sala ristorante e due locali destinati, rispettivamente, ad ufficio e servizio igienico. E' presente, inoltre, un'ampia veranda, sul lato sud del locale, collegata alla sala ristorante.

L'immobile è identificato in Catasto al foglio **** Omissis ****, ricadente nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola.

L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata).

Inoltre, il lotto in questione, rientra:

- in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico
- nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale
- in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata
- in una area IBA-Important Bird Area



- in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39
- in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85

L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/12/2023.

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

Non c'era un custode delle chiavi. Il fabbro, Sig. MAGNOCCA ALESSANDRO, ha proceduto all'apertura della porta di ingresso dello stabile.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in località Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno.

Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3).

BENE 2 _ E' la zona dell'immobile riservata ad abitazione ed è costituita dal piano secondo. Ad essa si accede dall'ingresso principale al piano terra, tramite un vano scala interno al fabbricato. Tale tragitto implica il passaggio forzato nel locale Bar per accedere all'abitazione.

L'immobile è identificato in Catasto al foglio n.**** Omissis ****, ricadenti nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola.

L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata).

Inoltre, il lotto in questione, rientra:

- in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico
- nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale
- in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata
- in una area IBA-Important Bird Area
- in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39
- in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85



L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/12/2023.

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

Non c'era un custode delle chiavi. Il fabbro, Sig. MAGNOCCA ALESSANDRO, ha proceduto all'apertura della porta di ingresso dello stabile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

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

Esaminati gli atti della procedura, in primo luogo, la sottoscritta **** Omissis **** ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del codice di procedura civile precisando che il creditore **** Omissis **** quale mandataria di **** Omissis **** ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva del 17/05/2023, risalente ad un atto di acquisto originario trascritto in data 04/02/2023 ricevuto dal notaio **** Omissis ****, in Pescara (PE) n. di repertorio **** Omissis ****-Compravendita Trascrizione n. **** Omissis ****, quindi antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 16/05/2023.

Nella detta certificazione sono stati precisati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

L'esperto non avendo pervenuto, tra i documenti presenti nel fascicolo, il Certificato di stato civile (All. 1) e il



Certificato di matrimonio (All. 2) dell'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** ha provveduto alla loro acquisizione facendo richiesta al Comune di Calitri (AV), comune di nascita dell'esecutata. In questa sede di controllo è risultato che, alla data dell'acquisto, l'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** risultasse di stato libero per decesso del coniuge, Sig. **** Omissis ****, dal 22/1/1992

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

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

Esaminati gli atti della procedura, in primo luogo, la sottoscritta **** Omissis **** ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del codice di procedura civile precisando che il creditore **** Omissis **** quale mandataria di **** Omissis **** ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva del 17/05/2023, risalente ad un atto di acquisto originario trascritto in data 04/02/2023 ricevuto dal notaio **** Omissis ****, in Pescara (PE) n. di repertorio **** Omissis ****.-Compravendita Trascrizione n. **** Omissis ****, quindi antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 16/05/2023.

Nella detta certificazione sono stati precisati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

L'esperto non avendo pervenuto, tra i documenti presenti nel fascicolo, il Certificato di stato civile (All. 1) e il Certificato di matrimonio (All. 2) dell'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** ha provveduto alla loro acquisizione facendo richiesta al Comune di Calitri (AV), comune di nascita dell'esecutata. In questa sede di controllo è risultato che, alla data dell'acquisto, l'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** risultasse di stato libero per decesso del coniuge, Sig. **** Omissis ****, dal 22/1/1992

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/02/2003 ricevuto dal notaio **** Omissis ****, in Pescara (PE), Repertorio n. **** Omissis ****.

L'esperto non avendo pervenuto, tra i documenti presenti nel fascicolo, il certificato di stato civile (All.1) e il certificato di matrimonio (All.2) dell'esecutato, ha provveduto alla loro acquisizione, facendo richiesta al Comune di Calitri (AV), comune di nascita della Sig.ra **** Omissis ****.

In questa sede di controllo è risultato che, alla data dell'acquisto, l'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** risultava di stato libero per decesso del coniuge, Sig. **** Omissis ****, dal 22/1/1992

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



La Sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/02/2003 ricevuto dal notaio **** Omissis ****, in Pescara (PE), Repertorio n. **** Omissis ****.

L'esperto non avendo pervenuto, tra i documenti presenti nel fascicolo, il certificato di stato civile (All.1) e il certificato di matrimonio (All.2) dell'esecutato, ha provveduto alla loro acquisizione, facendo richiesta al Comune di Calitri (AV), comune di nascita della Sig.ra **** Omissis ****. In questa sede di controllo è risultato che alla data dell'acquisto l'esecutato, la Sig.ra **** Omissis **** risultasse di stato libero per decesso del coniuge, Sig. **** Omissis ****, dal 22/1/1992

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	151,40 mq	175,00 mq	0,20	35,00 mq	2,70 m	SEMINTERRATO
Negozi	114,80 mq	132,30 mq	1	132,30 mq	3,10 m	PIANO TERRA
Giardino	325,00 mq	325,00 mq	0,18	58,50 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Balcone scoperto	21,45 mq	21,45 mq	0,25	5,36 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Negozi	74,70 mq	88,05 mq	1	88,05 mq	3,10 m	PIANO PRIMO
Balcone scoperto	20,80 mq	20,80 mq	0,25	5,20 mq	0,00 m	PIANO PRIMO
Loggia	43,70 mq	43,70 mq	0,3	17,48 mq	3,05 m	PIANO PRIMO
Totale superficie convenzionale:				341,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere Allegato 4

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,25 mq	87,70 mq	1	87,70 mq	3,10 m	PIANO SECONDO
Balcone scoperto	21,55 mq	21,55 mq	0,25	5,39 mq	0,00 m	PIANO SECONDO



Terrazza	107,50 mq	107,50 mq	0,15	16,13 mq	0,00 m	PIANO TERZO
Totale superficie convenzionale:				109,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedere Allegato 4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2003 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 509, Sub. 3 Categoria C1
Dal 24/09/2010 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 509, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 4.838,00 Piano S1-T-1

Visure storiche in allegato (All.6)

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2003 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 509, Sub. 4 Categoria A3
Dal 24/09/2010 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 509, Sub. 6 Categoria A3 Cl.02, Cons. 5 vani Rendita € 27.114,00 Piano 2-3

Visure storiche in allegato (All.6)

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	509	5		D8				4838 €	sem 1/T/1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato identificato catastalmente, Foglio 6, P.lla 509, Sub. 5 (Si precisa che la P.lla 509 Sub. 5 è derivante da una variazione catastale del 24/09/2010, pratica n. CH0207761 riguardante i seguenti immobili soppressi: p.lla 509 sub. 3-4 e p.lla 512 sub. 1) accertandone la non corrispondenza.

Essa è dovuta alla categoria catastale a cui è stato assegnato il BENE 1: attualmente, il BENE 1, risulta rientrare nella categoria D/8, seppur sarebbe corretto appartenesse alla categoria D/2.

Non si è ritenuto necessario procedere alla sua correzione in quanto, appartenendo allo stesso gruppo catastale D, il valore del bene e la sua rendita, ai fini fiscali, è pressoché identico.

Si è quindi deciso, per i motivi sopracitati e per non gravare ulteriormente sulle spese della procedure, di lasciare invariata la categoria catastale.

Visure storiche in allegato (All.6)

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	509	6		A3	02	5 vani		271,14 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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



L'immobile è stato identificato catastalmente, Foglio 6, P.lla 509, Sub. 6 (Si precisa che la P.lla 509 Sub. 6 è derivante da una variazione catastale del 24/09/2010, pratica n. CH0207761 riguardante i seguenti immobili soppressi: p.lla 509 sub. 3-4 e p.lla 512 sub. 1) accertandone l'esatta rispondenza rispetto ai dati specificati nell'atto di pignoramento. E' stato, inoltre, accertato che non ci sono difformità tra le planimetrie depositate al N.C.E.U. e lo stato di fatto reale.

Visure storiche in allegato (All.6)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Sono stati esaminati gli atti di procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secodno comma, c.p.c.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Sono stati esaminati gli atti di procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secodno comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

Infine gli impianti dell'intero immobile sono obsoleti (All. 7).

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

Infine gli impianti dell'intero immobile sono obsoleti (All. 7).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

Risultano esserci due parti comuni:



- 1 - vano scala interno all'immobile
- 2 - cortile esterno al piano seminterrato.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

Risultano esserci due parti comuni:

- 1 - vano scala interno all'immobile
- 2 - cortile esterno al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

E' stata fatta richiesta al Comune di Gessopalena, tramite PEC, e rilasciato dal Sindaco, ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985, il Certificato di Destinazione Urbanistica (All.8) del terreno oggetto di pignoramento, dal quale si evince che il terreno, su cui è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, risulta gravato da vincoli a carattere civico del tipo "Usi Civici_Colonia Legittimata"; ossia terreni gravati da usi civici legittimati, ma non ancora affrancati.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

E' stata fatta richiesta al Comune di Gessopalena, tramite PEC, e rilasciato dal Sindaco, ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985, il Certificato di Destinazione Urbanistica (All.8) del terreno oggetto di pignoramento, dal quale si evince che il terreno, su cui è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, risulta gravato da vincoli a carattere civico del tipo "Usi Civici_Colonia Legittimata"; ossia terreni gravati da usi civici legittimati ma non ancora affrancati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

L'immobile, oggetto di stima, si presume sia stato edificato ante 67. Questo viene dedotto, principalmente, dal fatto che successivamente alla richiesta di accesso agli atti, presso il comune di Gessopalena, non è stata reperita la Concessione Edilizia che ha autorizzato l'originaria realizzazione, ma due titoli abitativi relativi all'immobile staggito che hanno come oggetto la ristrutturazione del medesimo.

L'immobile è di forma regolare ed il suo prospetto principale è rivolto a Sud-Est, dove scorre la Strada Statale SS84 che ne consente l'accesso.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. con copertura piana a terrazzo.

I vari piani sono collegati da un vano scala interno, in muratura e con pedate rivestite in marmo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nelle sale di ristorazione e bar è presente un ulteriore rivestimento verticale formato da un vecchio perlinato. Lo strato di finitura dei pavimenti è costituito da gres porcellanato, eccetto alcune aeree della zona adibita a ristorazione, il cui rivestimento risulta essere formato da blocchi marmo, di colore scuro. Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

Esternamente l'edificio risulta essere intonacato con parapetto in muratura in corrispondenza della veranda al piano primo e balaustra di protezione metallica in corrispondenza dei balconi e del terrazzo, al piano copertura. Al primo piano, sul prospetto frontale, è presente una veranda con struttura metallica e chiusa da pareti vetrate.



La passerella d'ingresso esterna, che conduce dalla strada all'accesso dell'immobile, è l'unica area esterna pavimentata con piastrelle di cemento pressato.

L'impianto di riscaldamento risulta essere a radiatori, presenti in ogni piano.

L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. Gli impianti dell'intero immobile sono obsoleti ed il suo mobilio che arreda, parzialmente, i vari locali sono di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

Non è stato possibile ispezionare il terrazzo di copertura e due locali del seminterrato in quanto inaccessibili; infatti i portoncini d'ingresso a tali aree risultano bloccati e pericolanti.

Vedere All.8 e All. 9

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

L'immobile, oggetto di stima, si presume sia stato edificato ante 67. Questo viene dedotto, principalmente, dal fatto che successivamente alla richiesta di accesso agli atti, presso il comune di Gessopalena, non è stata reperita la Concessione Edilizia che ha autorizzato l'originaria realizzazione, ma due titoli abitativi relativi all'immobile staggito che hanno come oggetto la ristrutturazione del medesimo.

L'immobile è di forma regolare ed il suo prospetto principale è rivolto a Sud-Est, dove scorre la Strada Statale SS84 che ne consente l'accesso.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. con copertura piana a terrazzo.

I vari piani sono collegati da un vano scala interno, in muratura e con pedate rivestite in marmo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nelle sale di ristorazione e bar è presente un ulteriore rivestimento verticale formato da un vecchio perlinato. Lo strato di finitura dei pavimenti è costituito da gres porcellanato, eccetto alcune aree della zona adibita a ristorazione, il cui rivestimento risulta essere formato da blocchi di marmo di colore scuro. Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

Esternamente l'edificio risulta essere intonacato con parapetto in muratura, in corrispondenza della veranda al piano primo, e balaustre di protezione metallica in corrispondenza dei balconi e del terrazzo, al piano copertura.

Al primo piano, sul prospetto frontale, è presente una veranda con struttura metallica e chiusa da pareti vetrate.

La passerella d'ingresso esterna, che conduce dalla strada all'accesso dell'immobile, è l'unica area esterna pavimentata con piastrelle di cemento pressato.

L'impianto di riscaldamento risulta essere a radiatori, presenti in ogni piano.

L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. Gli impianti dell'intero immobile sono obsoleti ed il suo mobilio che arreda, parzialmente, i vari locali sono di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

Non è stato possibile ispezionare il terrazzo di copertura e due locali del seminterrato in quanto inaccessibili; infatti i portoncini d'ingresso a tali aree risultano bloccati e pericolanti.

Vedere All.8 e All. 9

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta disabitato ed in un evidente stato di abbandono, non è quindi occupato da terzi, ne' risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Non esistono, inoltre, formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato ed in un evidente stato di abbandono, non è quindi occupato da terzi, ne' risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Non esistono, inoltre, formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2003 al 07/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/2003	65566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/02/2003	1984	1/2003
		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 risulta attualmente invariata.

Esaminati gli atti della procedura, in primo luogo, la sottoscritta **** Omissis **** ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del codice di procedura civile precisando che il creditore **** Omissis **** quale mandataria di **** Omissis **** ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva del 17/05/2023 (All. 5). Tale certificazione risale ad un atto di acquisto originario ricevuto dal notaio **** Omissis ****, in Pescara (PE) (n. di repertorio **** Omissis ****-Compravendita Trascrizione n. **** Omissis ****), quindi antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto in data



16/05/2023.

Nella detta certificazione sono stati precisati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

L'esperto non avendo pervenuto, tra i documenti presenti nel fascicolo, il Certificato di stato civile (All.1) e il Certificato di matrimonio (All.2) dell'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** ha provveduto alla loro acquisizione facendo richiesta al Comune di Calitri (AV), comune di nascita dell'esecutata. In questa sede di controllo è risultato che, alla data dell'acquisto, l'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** risultasse di stato libero per decesso del coniuge, Sig. **** Omissis ****, dal 22/1/1992

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2003 al 07/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/02/2003	65566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/02/2003	1984	1/2003
		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 risulta attualmente invariata.

Esaminati gli atti della procedura, in primo luogo, la sottoscritta **** Omissis **** ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 del codice di procedura civile precisando che il creditore **** Omissis **** quale mandataria di **** Omissis **** ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva del 17/05/2023 (All. 5). Tale certificazione risale ad un atto di acquisto originario ricevuto dal notaio **** Omissis ****, in Pescara (PE) (n. di repertorio **** Omissis ****-Compravendita Trascrizione n. **** Omissis ****), quindi antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 16/05/2023.

Nella detta certificazione sono stati precisati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

L'esperto non avendo pervenuto, tra i documenti presenti nel fascicolo, il Certificato di stato civile (All.1) e il Certificato di matrimonio (All.2) dell'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** ha provveduto alla loro acquisizione facendo richiesta al Comune di Calitri (AV), comune di nascita dell'esecutata. In questa sede di controllo è risultato che, alla data dell'acquisto, l'esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** risultasse di stato libero per decesso del coniuge, Sig. **** Omissis ****, dal 22/1/1992

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a CHIETI il 06/02/2003
Reg. gen. 2482 - Reg. part. 265
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale iscritta** derivante da legge
Iscritto a Chieti il 11/10/2007
Reg. gen. 20644 - Reg. part. 4156
Importo: € 27.341,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da mutuo
Iscritto a Chieti il 29/12/2022
Reg. gen. 24574 - Reg. part. 2618
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Chieti il 13/04/2005
Reg. gen. 7318 - Reg. part. 5403
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Chieti il 16/05/2023
Reg. gen. 8754 - Reg. part. 6943
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a CHIETI il 06/02/2003
Reg. gen. 2482 - Reg. part. 265



Importo: € 210.000,00

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale iscritta** derivante da legge
Iscritto a Chieti il 11/10/2007
Reg. gen. 20644 - Reg. part. 4156
Importo: € 27.341,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da mutuo
Iscritto a Chieti il 29/12/2022
Reg. gen. 24574 - Reg. part. 2618
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Chieti il 13/04/2005
Reg. gen. 7318 - Reg. part. 5403
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Chieti il 16/05/2023
Reg. gen. 8754 - Reg. part. 6943
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

E' sta fatta richiesta al Comune di Gessopalena, tramite PEC, e rilasciato dal Sindaco, ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di pignoramento (Allegato)

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

E' sta fatta richiesta al Comune di Gessopalena, tramite PEC, e rilasciato dal Sindaco, ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di pignoramento (Allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

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

Si ipotizza che l'immobile sia ante 67, in quanto, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Gessopalena, tramite PEC, non è stato reperito il titolo abitativo che ha, originariamente, autorizzato la



costruzione dell'immobile; sono state reperite due Concessioni Edilizie relative al fabbricato, oggetto di stima, riguardanti la ristrutturazione dello stesso. Entrambe le concessioni non danno nessuna informazione in merito all'originaria realizzazione dell'immobile.

Le due Concessioni Edilizie, di cui sopra, sono di seguito elencate:

-Concessione Edilizia Prot. 1499 del 2 Aprile 1992

“Progetto di ristrutturazione e risanamento di un fabbricato da adibirsi a ristorante e recettività alberghiera, sito in C.da Castellana” (All.10)

-Concessione Edilizia n. 1848 del 30 Luglio 1997

“Realizzazione di una veranda in metallo su un terrazzo esistente in contrada Castellana 12” (All.11)

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.

Vedere All. 14

Dal rilievo metrico effettuato nella fase di sopralluogo, durante le operazioni peritali, svolte in data 04/12/2023 presso l'immobile, oggetto di stima, risulta che il bene staggito, è difforme rispetto alle autorizzazioni concesse dal Comune di Gessopalena.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

1-Nel piano seminterrato c'è un'area, di circa 47 mq, adibita a ripostiglio e posizionata a Nord-Ovest dell'immobile, che, nello stato di fatto, risulta essere divisa da partizioni interne in gasbeton, formanti quattro distinti locali deposito che però allo stato dei fatti risultano crollate a terra, quindi di fatto da considerarsi in regola.

2-Nel piano seminterrato risulta esserci un locale adibito a cantina, a Sud-Est, esterno al blocco principale che sullo stato di progetto non risulta. La scrivente CTU ha effettuato calcoli volumetrici (vedere All. 9) seguendo la normativa vigente ed i parametri urbanistici segnalati dallo strumento urbanistico del Comune di Gessopalena e ha riscontrato che tale abuso non può essere sanabile in quanto è stata già utilizzata tutta la volumetria disponibile. La sottoscritta ha, inoltre, verificato l'applicabilità della L.R. 19 agosto 2009, n. 16, ma l'abuso non presenta le condizioni generali di ammissibilità per poter usufruire di interventi straordinari di ampliamento (art. 2 comma 2 lett. b della L.R. 19 agosto 2009, n. 16). Si rende quindi necessaria la demolizione del sopraccitato locale.

2.Nel piano terra, adiacente alla cucina, è stata chiusa una piccola area del balcone esterno, ricavandone una veranda di circa 4.5 mq, posizionata sul lato Sud-Ovest, collegata direttamente all'interno dell'immobile. Allo



stato attuale, essa risulta avere avuto un cedimento nella chiusura orizzontale superiore, risultando, quindi, pericolante. La scrivente CTU ha effettuato calcoli volumetrici (vedere All. 9) seguendo la normativa vigente ed i parametri urbanistici segnalati dallo strumento urbanistico del Comune di Gessopalena e ha riscontrato che tale abuso non può essere sanabile in quanto è stata già utilizzata tutta la volumetria disponibile. Inoltre, è stata verificata l'applicabilità della L.R. 19 agosto 2009, n. 16, ma l'abuso non presenta le condizioni generali di ammissibilità per poter usufruire di interventi straordinari di ampliamento (art. 2 comma 2 lett. b della L.R. 19 agosto 2009, n. 16). Si rende quindi necessaria la demolizione della suddetta veranda.

3. Al piano primo, risulta esserci una veranda, oggetto di concessione Edilizia n. 1848 del 30 Luglio 1997, la quale, ha autorizzato una tettoia, chiusa superiormente, ma aperta sui tre lati verticali. La difformità consiste nella chiusura laterale, tramite vetrate, della suddetta veranda; essa, quindi, risulta completamente chiusa all'esterno e collegata alla sala ristorante. La scrivente CTU ha effettuato calcoli volumetrici (vedere All. 9) seguendo la normativa vigente ed i parametri urbanistici segnalati dallo strumento urbanistico del Comune di Gessopalena e ha riscontrato che tale abuso non può essere sanabile in quanto è stata già utilizzata tutta la volumetria disponibile. Si rende necessaria, quindi, la demolizione delle chiusure vetrate, realizzate sui tre lati verticali della tettoia in questione.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

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

Si ipotizza che l'immobile sia ante 67, in quanto, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Gessopalena, tramite PEC, non è stato reperito il titolo abitativo che ha, originariamente, autorizzato la costruzione dell'immobile; sono state reperite due Concessioni Edilizie relative al fabbricato, oggetto di stima, riguardanti la ristrutturazione dello stesso. Entrambe le concessioni non danno nessuna informazione in merito all'originaria realizzazione dell'immobile.

Le due Concessioni Edilizie, di cui sopra, sono di seguito elencate:

-Concessione Edilizia Prot. 1499 del 2 Aprile 1992

“Progetto di ristrutturazione e risanamento di un fabbricato da adibirsi a ristorante e recettività alberghiera, sito in C.da Castellana” (All.10)

-Concessione Edilizia n. 1848 del 30 Luglio 1997

“Realizzazione di una veranda in metallo su un terrazzo esistente in contrada Castellana 12” (All.11)

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.

Vedere All. 14

Dal rilievo metrico effettuato nella fase di sopralluogo, durante le operazioni peritali, svolte in data 04/12/2023 presso l'immobile, oggetto di stima, risulta che il bene staggito, è difforme rispetto alle autorizzazione concesse dal Comune di Gessopalena.

La difformità urbanistica riscontrata è la seguente:

- Un locale che, da progetto, risulta essere identificato come "camera" allo stato dei fatti è una cucina.

A tal proposito, si specifica che il piano secondo, "BENE 2", catastalmente identificato al F. 6 P.la 59 Sub. 6 rientra nella categoria A/3 - Abitazioni di tipo economico, ma urbanisticamente è adibito a ristorante e ricettività alberghiera, come tutto il fabbricato.

C'è quindi una incongruenza tra lo stato catastale e quello urbanistico.

Al fine di adibire il citato BENE 2 a residenza, a livello urbanistico, bisognerebbe procedere con una pratica urbanistica di "Cambio di destinazione d'uso rilevante" (rilevante dato che il cambio di destinazione urbanistica comporterebbe il cambio di categoria funzionale da Turistico/Ricettivo a Residenziale). Inoltre, per creare un accesso indipendente all'unità abitativa ed evitare il passaggio all'abitazione tramite locale commerciale, bisognerebbe ricavare una area di zona comune dalla porta di accesso, al piano terra, fino al vano scala; questo implicherebbe la realizzazione di nuove partizioni interne.

Si stima che per tale operazione il costo complessivo ammonta a 3000 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta disabitato ed in un evidente stato di abbandono da diversi anni, non è quindi occupato da terzi, ne' risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Non esistono, inoltre, formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - RESIDENCE UBICATO A GESSOPALENA (CH) - VIA CASTELLANA 13, PIANO 2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile risulta disabitato ed in un evidente stato di abbandono da diversi anni, non è quindi occupato da terzi, ne' risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Non esistono, inoltre, formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

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** - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1
PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in località Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno. Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3). BENE 1 _ Questa parte dell'immobile riservata ad uso bar-ristorante è costituita dal piano seminterrato, dal piano terra e dal piano primo. Si accede, tramite l'ingresso a piano terra, nel locale adibito a bar; al piano medesimo troviamo l'area ristorante, la cucina, servizi igienici ed una piccola veranda, in parte ceduta. Tramite gradinata, si accede al piano sottostante dove sono stati visionati due servizi igienici e otto locali adibiti a cantina/deposito; c'è un terzo locale-deposito, al quale si accede da un portoncino verso l'esterno che riserva divieto. In questo piano, nella zona Nord, sono presenti tre pareti, in gasbeton, completamente crollate. Si accede al piano primo dalla gradinata interna; esso è costituito da un ampio spazio adibito a sala ristorante e due locali destinati, rispettivamente, ad ufficio e servizio igienico. E' presente, inoltre, un'ampia veranda, sul lato sud del locale, collegata alla sala ristorante. L'immobile è identificato in Catasto al foglio **** Omissis ****, ricadente nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola. L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata). Inoltre, il lotto in questione, rientra: -in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico -nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale -in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata -in una area IBA-Important Bird Area -in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39 -in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85 L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 509, Sub. 5, Categoria D8Valore di stima del bene: € 76.925,25



- Bene N° 2** - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3
 PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in localita' Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno. Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3). BENE 2 _ E' la zona dell'immobile riservata ad abitazione ed è costituita dal piano secondo. Ad essa si accede dall'ingresso principale al piano terra, tramite un vano scala interno al fabbricato. Tale tragitto implica il passaggio forzato nel locale Bar per accedere all'abitazione. L'immobile è identificato in Catasto al foglio n.**** Omissis ****, ricadenti nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola. L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata). Inoltre, il lotto in questione, rientra: -in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico -nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale -in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata -in una area IBA-Important Bird Area -in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39 -in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85 L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobilio di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 509, Sub. 6, Categoria A3Valore di stima del bene: € 19.113,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1	341,89 mq	225,00 €/mq	€ 76.925,25	100,00%	€ 76.925,25
Bene N° 2 - Residence Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3	109,22 mq	175,00 €/mq	€ 19.113,50	100,00%	€ 19.113,50
				Valore di stima:	€ 96.038,75

Valore di stima: € 93.216,00

Valore finale di stima: € 93.216,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Perano, li 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Risio Nicoletta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Stato Civile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Matrimonio
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Elab. Planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Consistenza Immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificazione notarile Sostitutivo
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Prot. 1490 del 2/4/1992
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - n. 1848 del 30/7/1997
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale sopralluogo 1 (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale sopralluogo 2 (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolarità urbanistica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Descriz. Pubblic. bando - Bene 1
- ✓ N° 16 Altri allegati - Descriz. Pubblic. Bando - Bene 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1
PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in localita' Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno. Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3). BENE 1 _ Questa parte dell'immobile riservata ad uso bar-ristorante è costituita dal piano seminterrato, dal piano terra e dal piano primo. Si accede, tramite l'ingresso a piano terra, nel locale adibito a bar; al piano medesimo troviamo l'area ristorante, la cucina, servizi igienici ed una piccola veranda, in parte ceduta. Tramite gradinata, si accede al piano sottostante dove sono stati visionati due servizi igienici e otto locali adibiti a cantina/deposito; c'è un terzo locale-deposito, al quale si accede da un portoncino verso l'esterno che riserva divieto. In questo piano, nella zona Nord, sono presenti tre pareti, in gasbeton, completamente crollate. Si accede al piano primo dalla gradinata interna; esso è costituito da un ampio spazio adibito a sala ristorante e due locali destinati, rispettivamente, ad ufficio e servizio igienico. E' presente, inoltre, un'ampia veranda, sul lato sud del locale, collegata alla sala ristorante. L'immobile è identificato in Catasto al foglio **** Omissis ****, ricadente nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola. L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata). Inoltre, il lotto in questione, rientra: -in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico -nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale -in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata -in una area IBA-Important Bird Area -in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39 -in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85 L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 509, Sub. 5, Categoria D8 Destinazione urbanistica: E' sta fatta richiesta al Comune di Gessopalena, tramite PEC, e rilasciato dal Sindaco, ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di pignoramento (Allegato)
- **Bene N° 2** - Residence ubicato a Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3
PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in localita' Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno. Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3). BENE 2 _ E' la zona dell'immobile riservata ad abitazione ed è costituita dal piano secondo. Ad essa si accede dall'ingresso principale al piano terra, tramite un vano scala interno al fabbricato. Tale tragitto implica il passaggio forzato nel locale Bar per accedere all'abitazione. L'immobile è identificato in Catasto al foglio n.**** Omissis ****, ricadenti nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola. L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata). Inoltre, il lotto in questione, rientra: -in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico -nel Piano



Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale -in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata -in una area IBA-Important Bird Area -in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39 -in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85 L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 509, Sub. 6, Categoria A3 Destinazione urbanistica: E' sta fatta richiesta al Comune di Gessopalena, tramite PEC, e rilasciato dal Sindaco, ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di pignoramento (Allegato)

Prezzo base d'asta: € 93.216,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.216,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano S1-T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 509, Sub. 5, Categoria D8	Superficie	341,89 mq
Stato conservativo:	L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione. Infine gli impianti dell'intero immobile sono obsoleti (All. 7).		
Descrizione:	<p>PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in località Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno. Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3). BENE 1 _ Questa parte dell'immobile riservata ad uso bar-ristorante è costituita dal piano seminterrato, dal piano terra e dal piano primo. Si accede, tramite l'ingresso a piano terra, nel locale adibito a bar; al piano medesimo troviamo l'area ristorante, la cucina, servizi igienici ed una piccola veranda, in parte ceduta. Tramite gradinata, si accede al piano sottostante dove sono stati visionati due servizi igienici e otto locali adibiti a cantina/deposito; c'è un terzo locale-deposito, al quale si accede da un portoncino verso l'esterno che riserva divieto. In questo piano, nella zona Nord, sono presenti tre pareti, in gasbeton, completamente crollate. Si accede al piano primo dalla gradinata interna; esso è costituito da un ampio spazio adibito a sala ristorante e due locali destinati, rispettivamente, ad ufficio e servizio igienico. E' presente, inoltre, un'ampia veranda, sul lato sud del locale, collegata alla sala ristorante. L'immobile è identificato in Catasto al foglio **** Omissis ****, ricadente nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola. L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata). Inoltre, il lotto in questione, rientra: -in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico -nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale -in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata -in una area IBA-Important Bird Area -in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39 -in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85 L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Residence			
Ubicazione:	Gessopalena (CH) - VIA CASTELLANA 13, piano 2-3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Residence Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 509, Sub. 6,	Superficie	109,22 mq



	Categoria A3		
Stato conservativo:	L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione. Infine gli impianti dell'intero immobile sono obsoleti (All. 7).		
Descrizione:	<p>PREMESSA _ Il bene staggito, nella sua totalità, è un fabbricato ubicato in una zona isolata del paese, in un contesto edilizio di bassa densità, ma di grande bellezza paesaggistica; sito nel comune di Gessopalena, in località Castellana e composto da quattro piani: un piano sotto-strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'accesso al fabbricato è unico ed è situato al piano terra. I vari piani tra loro sono collegati tramite un vano scala interno. Il bene staggito è costituito da un "BENE 1" (S-T-1) e un "BENE 2" (2-3). BENE 2 _ E' la zona dell'immobile riservata ad abitazione ed è costituita dal piano secondo. Ad essa si accede dall'ingresso principale al piano terra, tramite un vano scala interno al fabbricato. Tale tragitto implica il passaggio forzato nel locale Bar per accedere all'abitazione. L'immobile è identificato in Catasto al foglio n.**** Omissis ****, ricadenti nello strumento urbanistico vigente, in parte, in zona B3 di completamento rurale e, in parte, in zona agricola. L'intervento, inoltre, rispetto alla Carta di pericolosità allegata al piano Stralcio di Bacino sui "Fenomeni gravitativi e processi erosivi", ricade all'interno dell'area perimetrata classificata con la sigla "P2" (pericolosità elevata). Inoltre, il lotto in questione, rientra: -in una area sottoposta a Vincolo Idrogeologico -nel Piano Regionale Paesistico nella zona A1-Conservazione Integrale -in una area gravata ad uso civico legittimata, ma non affrancata -in una area IBA-Important Bird Area -in una area Protezione delle bellezze naturali L-1497/39 -in una area di rispetto dei fiumi L. 431/85</p> <p>L'intero stabile è in evidente stato di abbandono e degrado con presenza di lesioni su varie porzioni del fabbricato, evidenti infiltrazioni d'acqua, ammaloramenti alle pareti, vetri rotti, ricoperti di escrementi e di sostanze di varia natura. L'intero immobile è parzialmente arredato con mobili di nullo valore ed in pessimo stato di conservazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

