
TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meridionale Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	12



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	16
Stato di occupazione.....	17



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1...**Errore. Il segnalibro non è definito.**



INCARICO

Il giorno 29/10/2024, la sottoscritta Geom. Meridionale Alessandra, con studio in Via dell'Aventino, 42 - 66034 - Lanciano (CH), e-mail alessandra.meridionale@live.it, PEC alessandra.meridionale@geopec.it, Tel. 3479231795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Meridionale Alessandra, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano nonché libera professionista iscritta all'albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Chieti al n. 1814, dopo aver prestato il giuramento di rito ha proceduto alla consultazione degli atti e documenti depositati presso il fascicolo telematico, presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Atesa, lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Atesa, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chieti e Ufficio di Servizio di Pubblicità Immobiliare e in data 02 dicembre 2024 unitamente al Custode Giudiziario, esperiva sopralluogo fotografico e dimensionale presso gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare (Allegato 1).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T (Coord. Geografiche: 42,074590; 14,446144)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 42,074590; 14,446144)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1 (Coord. Geografiche: 42,074590; 14,446144)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre seminterrato, anch'essi pignorati (bene 2 e 3) il tutto ubicato nel comune di Atesa in Via Antonio Gramsci n. 25.

La zona di ubicazione è centrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da agglomerati di edifici composti da due/tre piani fuori terra e palazzine fino a 6 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze dell'immobile in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, si trovano l'Ospedale pubblico "S. Camillo De Lellis", un centro sportivo e altre attività commerciali tra cui supermercati e altri servizi utili alla cittadinanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra, primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre seminterrato, anch'essi pignorati (bene 1 e 3) il tutto ubicato nel comune di Atesa in Via Antonio Gramsci n. 25.

La zona di ubicazione è centrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da agglomerati di edifici composti da due/tre piani fuori terra e palazzine fino a 6 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze dell'immobile in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, si trovano l'Ospedale pubblico "S. Camillo De Lellis", un centro sportivo e altre attività commerciali tra cui supermercati e altri servizi utili alla cittadinanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Il magazzino pignorato è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre seminterrato, anch'essi pignorati (bene 1 e 2) il tutto ubicato nel comune di Atesa in Via Antonio Gramsci n. 25.

La zona di ubicazione è centrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da agglomerati di edifici composti da due/tre piani fuori terra e palazzine fino a 6 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze dell'immobile in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, si trovano l'Ospedale pubblico "S. Camillo De Lellis", un centro sportivo e altre attività commerciali tra cui supermercati e altri servizi utili alla cittadinanza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T**



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2
BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e si fanno le seguenti precisazioni:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'immobile pignorato e nello specifico la certificazione risale fino ad un atto di acquisto che sia stato trascritto in data antecedente di almeno un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento; inoltre sono indicati tutti i dati catastali attuali e storici di tutti le unità immobiliari che compongono il fabbricato pignorato;
- il credito procedente ha depositato l'estratto di mappa attuale recante la data del rilascio avvenuto in data 11/11/2024;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto storico catastale;
- il creditore procedente non ha proceduto del deposito il certificato dello stato civile;
- la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'acquisizione del certificato dello stato civile e estratto di matrimonio (Allegato 3) e da questo è emerso quanto segue: l'esecutata **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis **** risulta vedova, l'esecutato **** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il **** Omissis **** risulta essere sposta in regime di separazione dei beni con la signora **** Omissis **** con la quale ha contratto matrimonio in data 08/06/1996.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2
BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



La signora **** Omissis **** risulta essere vedova. Il signor **** Omissis **** è in regime patrimoniale di separazione dei beni. (Allegato 3)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

L'unità abitativa posta a piano terra dell'edificio confina a Nord con altra unità abitativa distinta al sub. 13 e ingresso comune censito al N.C.E.U. come B.C.N.C. distinto al sub. 4; e restanti lati con corte comune censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. al sub. 4. Al piano inferiore confina con il magazzino distinto con il subalterno 3 e al piano superiore con l'unità abitativa distinta al subalterno 13. (Allegato 2 e 5)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

L'unità abitativa posta a piano terra dell'edificio confina a Nord con altra unità abitativa distinta al sub. 13 e ingresso comune censito al N.C.E.U. come B.C.N.C. distinto al sub. 4; e restanti lati con corte comune censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. al sub. 4. Al piano inferiore confina con l'unità abitativa distinta con il subalterno 12 e al piano superiore con l'esterno. (Allegato 2 e 5)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

L'unità abitativa posta a piano terra dell'edificio confina a Nord e Nord-Est con terrapieno; e restanti lati con corte comune censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. al sub. 4. Al piano superiore con l'unità abitativa distinta al subalterno 12. (Allegato 2 e 5)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,33 mq	85,70 mq	1	85,70 mq	3,00 m	Terra
Ingresso comune	2,67 mq	3,90 mq	0,5	1,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa è accessibile dalla strada denominata "Via Antonio Gramsci" e dalla strada pubblica ex tracciato ferroviario, mediante la strada di viabilità interna pedonale e carrabile distinta al N.C.E.U. con il subalterno 5. L'accesso avviene dalla corte che immette nell'ingresso comune (sub. 4), da questo ingresso si accede all'unità immobiliare composta da ingresso di mq. 2,99; soggiorno - pranzo di mq. 24,20. il soggiorno - pranzo è comunicante con la cucina di mq. 5,89 con annessa dispensa posta nel sottoscala e al disimpegno di mq. 4,74 che immette nella zona notte. La zona notte è composta da due camere da letto rispettivamente di mq.



10,64 e 14,99 oltre ad un servizio igienico di mq. 3,88.

Si riporta rappresentazione grafica dello stato attuale del bene (Allegato 6).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,60 mq	102,09 mq	1	102,09 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	11,70 mq	11,70 mq	0,25	2,92 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	67,58 mq	95,84 mq	0,5	47,92 mq	1,86 m	Secondo (sottotetto)
Ingresso comune	2,67 mq	2,90 mq	0,5	1,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				154,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa è accessibile dalla strada denominata "Via Antonio Gramsci" e dalla strada pubblica ex tracciato ferroviario, mediante la strada di viabilità interna pedonale e carrabile distinta al N.C.E.U. con il subalterno 5. L'accesso avviene dalla corte che immette nell'ingresso comune (sub. 4), da questo ingresso si accede al vano scale che collega tutti i livelli di cui si compone l'abitazione.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli, piano terra in cui è presente l'ingresso comune e vano scale, piano primo in cui è dislocata la zona giorno, e piano secondo (sottotetto) in cui si trova la zona notte.

Dal pianerottolo del piano primo si accedere all'ampio ingresso di mq. 7,61 che dà accesso al vano scale per raggiungere il piano secondo (sottotetto) e mediante un'apertura ad arco immette direttamente nel soggiorno-pranzo di mq. 38,62 collegato a sue volta alla cucina di mq. 14,42. Dal soggiorno-pranzo si accede al disimpegno di mq. 2,75 che collega il bagno di mq. 4,23. Sono presenti due balconi accessibili rispettivamente dal soggiorno-pranzo e dalla cucina.

Dal pianerottolo del piano secondo (sottotetto) è possibile accedere al vano centrale termica e al disimpegno. All'interno del vano centrale termica di mq. 6,85 è presente la stufa a pellet che garantisce la climatizzazione invernale e la produzione di ACS, da questo vano si accede ad un ripostiglio di mq. 3,95 collocato in corrispondenza del vano scale. Dal disimpegno di mq. 12,10, all'interno del quale sulla parte bassa sono stati realizzati delle armadiature a muro, si accede alle tre camere da letto rispettivamente di mq. 9,21, mq. 11,23 e mq. 15,24 e al bagno di mq. 9,00.

Si riporta rappresentazione grafica dello stato attuale del bene (Allegato 6).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	51,82 mq	72,16 mq	1	72,16 mq	1,90 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				72,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	72,16 mq	
---------------------------------------	----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino è accessibile dalla strada pubblica ex tracciato ferroviario, mediante la strada di viabilità interna pedonale e carrabile distinta al N.C.E.U. con il subalterno 5. Il magazzino internamente si compone di due distinti magazzini, ognuno accessibile da una porta esterna direttamente dalla corte comune sub. 4. Nello specifico è presente un magazzino di mq. 19,67 con annesso W.C. di mq. 4,33 e ripostiglio di mq. 5,66 entrambi accessibili direttamente dal vano principale. L'altro magazzino di mq. 22,16 è accessibile direttamente dalla porta esterna e al suo interno è presente una nicchia per l'alloggio della caldaia a servizio dell'unità abitativa posta al piano terra (sub. 12) per la climatizzazione invernale e produzione ACS.

Si riporta rappresentazione grafica dello stato attuale del bene (Allegato 6).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 Piano T-1
Dal 23/02/1996 al 23/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 11 Categoria A3
Dal 23/02/1996 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 12 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 244,03 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
(Allegato 7).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 1 Categoria A3 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 23/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 2 Categoria A3 Piano 2
Dal 23/02/1996 al 23/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 11



		Categoria A3
Dal 23/02/1996 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 13 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 271,14 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
(Allegato 7).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1996 al 30/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 44, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 66 Superficie catastale 73 mq Rendita € 122,71 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
(Allegato 7).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	44	12		A3	1	4,5	86 mq	244,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad accesso atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Chieti ed il sopralluogo in loco è emersa una lieve difformità tra la planimetria catastale depositata in data 23/02/1996 e lo stato dei luoghi dell'unità e precisamente: all'interno della planimetria catastale viene rappresentato un divisorio interno a delimitazione tra la cucina ed il sottoscala, nello stato dei luoghi il sotto scale è adibito a dispensa ed è accessibile direttamente dalla cucina. Detta dispensa si sviluppa per tutta la lunghezza del sottoscala.

Si allega planimetria catastale per aggiornamento (Allegato 8).

Al fine della regolarizzazione è necessario procedere con la redazione della pratica Doc.Fa, i costi si possono quantificare come segue:



- € 50,00 per tributi speciali catastali per invio di Doc.Fa per variazione castale da versarsi all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Chieti;
- € 400,00 circa per onorario tecnico per redazione di Doc.Fa per variazione castale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	44	13		A3	1	5	147 mq	271,14 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di accesso atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Chieti ed il sopralluogo in loco sono emerse le seguenti difformità tra la planimetria catastale depositata in data 23/02/1996 e lo stato dei luoghi dell'unità e precisamente:

PIANO PRIMO: diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione dei vani. La planimetria catastale presenta l'ingresso dal pianerottolo direttamente sul soggiorno-pranzo, la cucina è rappresentata nell'attuale ingresso. È presente una camera da letto nell'attuale cucina.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO): diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso da soffitta ed abitazione. All'interno della planimetria catastale vengono rappresentati due vani a destinazione soffitta.

Si allega planimetria catastale per aggiornamento (Allegato 8).

Al fine della regolarizzazione è necessario procedere con la redazione della pratica Doc.Fa, i costi si possono quantificare come segue:

- € 50,00 per tributi speciali catastali per invio di Doc.Fa per variazione castale da versarsi all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Chieti;
- € 400,00 circa per onorario tecnico per redazione di Doc.Fa per variazione castale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	44	12		A3	1	4,5	86 mq	244,03 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di accesso atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Chieti e al sopralluogo in loco è emersa la difformità tra la planimetria catastale, depositata in data 06/10/1972 e lo stato dei luoghi dell'unità e precisamente: all'interno della planimetria catastale depositata il magazzino si compone



di un unico vano, accessibile dalle porte esterne. Allo stato di fatto così come descritto all'interno del capitolo "consistenza immobile" il magazzino presenta delle tramezzature interne che creano di fatto due distinte unità immobiliari.

Si allega planimetria catastale per aggiornamento (Allegato 8).

Al fine della regolarizzazione è necessario procedere con la redazione della pratica Doc.Fa per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, i costi si possono quantificare come segue:

- € 100,00 (€ 50,00 X 2) per tributi speciali catastali per invio di Doc.Fa per variazione castale da versarsi all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Chieti;
- € 400,00 circa per onorario tecnico per redazione di Doc.Fa per variazione castale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 657, comma 2, CPC.

Si conferma la corrispondenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e proprietari dei diritti reali oggetto di pignoramento, nella persona di **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, usufruttuaria 1/1 e **** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, nudo proprietario 1/1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

All'attualità non risultano in atto locazioni o comodati d'uso. L'abitazione è abitata dalla signora esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

All'attualità non risultano in atto locazioni o comodati d'uso. L'abitazione è abitata dall'esecutato ed il suo nucleo familiare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

All'attualità non risultano in atto locazioni o comodati d'uso. I locali sono utilizzati dai signori esecutati e loro famiglia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1



Esternamente il fabbricato in cui sono ubicati i beni che compongono il lotto si rilevano degli scrostamenti della tinteggiatura esterna sulle facciate Nord e Nord-Est, che non nè pregiudicano lo stato generale di manutenzione e conservazione buono.

Internamente tutti i beni alla data odierna risultano in generale buono stato di manutenzione e conservazione. Non si rilevano tracce di umidità di risalita e/o altri elementi che necessitano di manutenzione straordinaria

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Tutti i beni che compongono in lotto hanno diritto ai seguenti Bene Comuni Non Censibili, così come risulta da Elaborato Planimetrico (Allegato 5):

- Subalterno 4, formato da area verde posta sul lato prospiciente Via Antonio Gramsci e area pavimentata con battuto di cemento sul lato prospiciente la strada Pubblica realizzata sul l'ex tracciato ferroviario della società Sangritana, oltre all'ingresso comune posto al piano terra. Questo B.C.N.C. è ad uso esclusivo delle unità immobiliari che compongono il corpo fabbrica all'interno del quale si trova l'immobile oggetto della presente perizia;

- Subalterno 5, costituito da viabilità interna pedonale e carrabile, interposta tra i due corpi fabbricati che insistono sul lotto, che da accesso sia dalla Strada denominata "Via Antonio Gramsci" che dalla strada Pubblica realizzata sul l'ex tracciato ferroviario della società Sangritana. Questo B.C.N.C. è ad uso di entrambi i corpi fabbrica che insistono sul lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Alla data odierna l'unità abitativa non risulta gravata da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità in oggetto, è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura portante; i solai di interpiano e di copertura sono realizzati con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; la copertura è realizzata con due falde con sovrastante manto con tegole marsigliesi.

Quanto alle finiture interne dell'unità abitativa a piano terra i pavimenti di tutti i vani sono realizzati con piastrelle quadrate di colore chiaro, così come lo zoccolo battiscopa presenti in tutti i vani; sono presenti rivestimenti in piastrelle sulle pareti della cucina e del servizio igienico; il portone di accesso è realizzato in legno con sopraelevazione in vetro; gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno di colore bianco dotati di doppio vetro e chiusure oscuranti formate da tapparelle in PVC di colore verde. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato e sono tutte di tipo ad unica anta a battente. Il servizio igienico si compone dei seguenti sanitari: lavabo, vaso igienico, vasca e bidet tutti realizzati in ceramica vetrificata di colore bianco. Gli impianti tecnologici installati sono: elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punti luce tutti a soffitto; idrico e fognante debitamente collegati in pubblica fognatura. La climatizzazione invernale e la produzione di ACS è



garantita da una caldaia murale posta all'interno del "magazzino 2" al piano seminterrato. È altresì presente un caminetto aperto di tipo tradizione ubicato nel soggiorno-pranzo. Tutti i terminali di erogazione per la climatizzazione invernale sono in ghisa.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 9).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità in oggetto, è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura portante; i solai di interpiano e di copertura sono realizzati con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; la copertura è realizzata con due falde con sovrastante manto con tegole marsigliesi.

Quanto alle finiture interne dell'unità abitativa a piano primo e secondo i pavimenti di tutti i vani sono realizzati con piastrelle quadrate di colore chiaro, così come lo zoccolo battiscopa presenti in tutti i vani; sono presenti rivestimenti in piastrelle sulle pareti della cucina e dei servizi igienici; il portone di accesso è realizzato in legno; gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno di colore bianco dotati di doppio vetro al piano primo sono presenti chiusure oscuranti formate da tapparelle in PVC di colore verde, mentre al piano secondo (sottotetto) sono presenti persiane anch'esse di colore verde. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato e sono tutte di tipo ad unica anta a battente, mentre quelle dei servizi igienici sono a scomparsa. Il servizio igienico a piano terra si compone dei seguenti sanitari: lavabo, vaso igienico, vasca e bidet tutti realizzati in ceramica vetrificata di colore bianco. Quello al piano secondo (sottotetto) è composto da: lavabo, vaso igienico, vasca, doccia e bidet tutti realizzati in ceramica vetrificata di colore bianco. Gli impianti tecnologici installati sono: elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punti luce al piano terra a soffitto ed al piano secondo (sottotetto) a parete; idrico e fognante debitamente collegati in pubblica fognatura. La climatizzazione invernale e la produzione di ACS è garantita da una caldaia a pellet posta all'interno del vano "centrale termico" al piano secondo (sottotetto). È altresì presente un caminetto aperto di tipo tradizione ubicato nel soggiorno-pranzo. Tutti i terminali di erogazione per la climatizzazione invernale sono in ghisa.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 9).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità in oggetto, è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura portante; i solai di interpiano e di copertura sono realizzati con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; la copertura è realizzata con due falde con sovrastante manto con tegole marsigliesi.

Quanto alle finiture interne del magazzino a piano seminterrato i pavimenti del "magazzino 1" e annessi sono realizzati con piastrelle quadrate di colore chiaro, mentre nel "magazzino 2" la pavimentazione è formata da battuto di cemento; le pareti del "magazzino 1" sono tutte intonacate e tinteggiate e sono presenti rivestimenti in piastrelle sulle pareti del "magazzino 1" del suo servizio igienico e della parete del vano principale ove è installato un lavabo; le pareti del "magazzino 2" sono tutte lasciate al grezzo. Nell'intradosso del solaio di copertura del "magazzino 1" è presente un pannello isolante di circa cm. 2,00; i portoni di accesso sono realizzati in legno con sopra luce in vetro; non sono presenti infissi esterni oltre alle porte di accesso, mentre sono presenti delle finestre interne costituite da telaio in legno di colore bianco. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato e sono tutte di tipo ad unica anta a battente. Il servizio igienico presente all'interno del "magazzino 1" si compone dei seguenti sanitari: lavabo e vaso igienico tutti realizzati in ceramica vetrificata di colore bianco. Gli impianti tecnologici installati sono: elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punti luce tutti a soffitto; idrico e fognante debitamente collegati in pubblica fognatura.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 9).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata **** Omissis ****, attualmente non autosufficiente con necessità di assistenza continua.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta utilizzata dai signori esegutati e loro famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1965	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maio Domenico	29/12/1965	10902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	27/01/1966	1239	1130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1991	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sorrentini Giuseppe	25/06/1991	10902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/07/1991	11627	9373



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguardano tutti gli immobili oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti altri Atti Notarili successivi alla data del pignoramento.
(Allegato 10)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cheti il 31/07/2007
Reg. gen. 15859 - Reg. part. 3180
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,92 %
Rogante: Giuffrè Nicola
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 77740/24628
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 01/12/2015
Reg. gen. 18440 - Reg. part. 2227
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.599,91
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Avv. Giuseppe Natarella
Data: 11/06/2014
N° repertorio: 1477

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chieti il 18/02/2016
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 2140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chieti il 19/05/2023
Reg. gen. 9001 - Reg. part. 7133
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chieti il 26/09/2024
Reg. gen. 17738 - Reg. part. 14041
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Intervento

- **Domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare**
Protocollo n. 5604981 del 08/10/2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chieti il 18/02/2016
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 2140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chieti il 19/05/2023
Reg. gen. 9001 - Reg. part. 7133
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chieti il 26/09/2024
Reg. gen. 17738 - Reg. part. 14041
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Intervento

- **Domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare**
Protocollo n. 5604981 del 08/10/2024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Il fabbricato ricade all'interno della Piano Regolatore Comunale in Zona R2.2 "Residenziale - parzialmente edificate, lineare", normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione; e secondo la Variante del Piano Regolatore Comunale in Zona B6 "Residenziale di completamento lineare lungo la viabilità", normata dagli artt. 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato accesso atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Atezza (CH), al fine di accertare l'esistenza di Titoli Urbanistici rilasciati per l'unità abitativa in oggetto ed è emerso quanto segue: La costruzione del fabbricato ove è ubicata l'unità in oggetto è stata realizzata in forza del Nulla Osta n. 56 in data 18/04/1972 rilasciato dal comune di Atezza, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 113 in data 16/09/1998 per modifiche al prospetto Ovest.

Si allegano Titoli Edilizi reperiti presso il SUE del comune di Atezza (Allegato 11).

A seguito del sopralluogo in loco, la sottoscritta ha riscontrato le lievi modifiche alla ripartizione interna e che le stessa rientrano nella tolleranza del 2% e per tanto non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis. del D.P.R. 380/01.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un manufatto che insiste sulla corte comune (sub. 4) all'unità in oggetto e all'unità abitativa distinta con il sub. 13 e magazzino distinto con il sub. 3 (bene 2 e 3 della presente perizia).

Nello specifico trattasi di una tettoia delle dimensioni di 34,87 mq, realizzata con struttura in ferro e chiusa su tre lati utilizzata per il ricovero delle autovetture e legnaia ed un magazzino chiuso su quattro lati delle dimensioni di 7,35 mq, il tutto realizzato al piano seminterrato, in aderenza al prospetto Sud-Ovest del fabbricato.

Quanto alla regolarizzazione del manufatto realizzato sulla corte esterna comune si rimanda al capitolo successivo.

Si allega planimetria dello stato attuale (Allegato 6).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato accesso atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Atezza (CH), al fine di accertare l'esistenza di Titoli Urbanistici rilasciati per l'unità abitativa in oggetto ed è emerso quanto segue: La costruzione del fabbricato ove è ubicata l'unità in oggetto è stata realizzata in forza del Nulla Osta n. 56 in data 18/04/1972 rilasciato dal comune di Atezza, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 113 in data 16/09/1998 per modifiche al prospetto Ovest.



Si allegano Titoli Edilizi reperiti presso il SUE del comune di Atesa (Allegato 11).

A seguito del sopralluogo in loco, la sottoscritta ha riscontrato delle difformità rispetto all'ultimo Titolo Edilizio reperito in sede di accesso atti, ossia Concessione Edilizia n. 113 in data 16/09/1998.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- Modifica al prospetto Sud-Ovest dovuta alla mancata realizzazione della porta-finestra e relativo balcone all'interno del soggiorno-pranzo a piano primo. Attualmente è presente una finestra.
- Diversa distribuzione interna generale e modifica alla destinazione dei vani, nello specifico all'interno della planimetria allegata alla C.E. n. 133/98 è presente una cucina nel vano che attualmente funge da ingresso; l'ingresso avviene direttamente dal pianerottolo al soggiorno-pranzo; il disimpegno immette in una camera da letto che attualmente ospita la cucina.
- Cambio di destinazione d'uso al piano secondo (sottotetto), questo livello autorizzato con C.E. come soffitta attualmente presenta la zona notte dell'unità, costituita da tre camere da letto e servizio igienico il tutto messo in relazione da un disimpegno.
- Realizzazione di un manufatto che insiste sulla corte comune (sub. 4) all'unità in oggetto e all'unità abitativa distinta con il sub. 13 e magazzino distinto con il sub. 3 (bene 2 e 3 della presente perizia).

Nello specifico trattasi di una tettoia delle dimensioni di 34,87 mq, realizzata con struttura in ferro e chiusa su tre lati utilizzata per il ricovero delle autovetture e legnaia ed un magazzino chiuso su quattro lati delle dimensioni di 7,35 mq, il tutto realizzato al piano seminterrato, in aderenza al prospetto Sud-Ovest del fabbricato.

Si allega planimetria dello stato attuale (Allegato 6).

Si ipotizza che le opere in difformità possano essere state realizzate durante la realizzazione del fabbricato.

Per quanto riguardano le difformità relative al cambio d'uso della soffitta e alla realizzazione del manufatto realizzato sulla corte comune in aderenza al fabbricato, non è possibile procedere alla richiesta di Titolo in Sanatoria ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/01 e né presentare istanza di Condonò secondo la Legge 47/1985.

Nel merito del piano secondo sottotetto non sono rispettate le norme igienico-sanitarie, difatti non è verificato il rapporto aero-illuminante (alla base di ogni sanatoria o condono) dei vani abusivamente destinati a camera da letto. Per tanto restano sanabili le sole tramezzature interne effettuate ed il servizio igienico presente, da adeguare con opportuna ventola per l'areazione forzata.

Nel merito del manufatto in aderenza al fabbricato, esso è stato edificato in completa assenza di Titolo Edilizio, questo non può essere Condonato con Legge 47/1985 in quanto si presume che la sua ultimazione/realizzazione sia avvenuta in data successiva al 01/10/1983 requisito fondamentale per la richiesta di Condonò. In quanto non presente negli elaborati grafici allegati ad entrambi i Titoli Edilizi rinvenuti presso il SUE del comune di Atesa risalenti al 1972 e 1998. Inoltre per lo stesso non può essere richiesto Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati.

Per le difformità rilevate al piano primo si rende necessario il ripristino della camera da letto per garantire lo standard di "alloggio minimo".

Per tutte le opere regolarizzabili è possibile procedere con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per "frazionamento, diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti".

I costi di regolarizzazione si possono quantificare in:

- Demolizione € 600,00
- Predisposizione di S.C.I.A. in Sanatoria per modifica dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni:
 - € 516,00 per sanzione pecuniaria, salvo ragguglio, da versarsi al comune di Atesa;
 - € 150,00 per diritti di segreteria ed istruttoria pratica da versarsi al comune di Atesa;
 - € 1.500,00 circa per onorario tecnico per presentazione S.C.I.A. in Sanatoria.

Totale S.C.I.A. in sanatoria € 2.166,00



Si ipotizza di presentare una S.C.I.A. in Sanatoria unica per tutte le difformità rilevate sui beni pignorati che compongono il lotto unico.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato accesso atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Atesa (CH), al fine di accertare l'esistenza di Titoli Urbanistici rilasciati per l'unità abitativa in oggetto ed è emerso quanto segue: La costruzione del fabbricato ove è ubicata l'unità in oggetto è stata realizzata in forza del Nulla Osta n. 56 in data 18/04/1972 rilasciato dal comune di Atesa, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 113 in data 16/09/1998 per modifiche al prospetto Ovest.

Si allegano Titoli Edilizi reperiti presso il SUE del comune di Atesa (Allegato 11).

A seguito del sopralluogo in loco, la sottoscritta ha riscontrato delle difformità rispetto all'ultimo Titolo Edilizio reperito in sede di accesso atti, ossia Concessione Edilizia n. 113 in data 16/09/1998.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni che di fatto divide il magazzino in due distinte unità autonome;
- realizzazione di servizio igienico all'interno dell'attuale "magazzino 1";
- realizzazione di un manufatto che insiste sulla corte comune (sub. 4) all'unità in oggetto e alle unità abitative sovrastanti (bene 1 e 2 della presente perizia). Nello specifico trattasi di una tettoia delle dimensioni di 34,87 mq, realizzata con struttura in ferro e chiusa su tre lati utilizzata per il ricovero delle autovetture e legnaia ed un magazzino chiuso su quattro lati delle dimensioni di 7,35 mq, il tutto realizzato al piano seminterrato, in aderenza al prospetto Sud-Ovest del fabbricato.

Si allega planimetria dello stato attuale (Allegato 6).

Si ipotizza che le opere realizzate in difformità possano essere state realizzate durante la realizzazione del fabbricato.

Al fine della regolarizzazione delle difformità sopra riportate, quali frazionamento in due magazzini e diversa distribuzione interna, si ritiene che le stesse possano essere riportate all'interno della S.C.I.A. in Sanatoria da presentarsi per il "bene 2". Si precisa che non è possibile procedere alla regolarizzazione del servizio igienico realizzato all'interno del "magazzino 1" in quando non sono rispettate le altezze minime interne, nonché le norme igienico-sanitarie. Quindi il vano attualmente ad uso W.C. deve essere soggetto a opere di messa in pristino mediante la rimozione dei sanitari (vaso igienico e lavabo) e la sua destinazione deve essere assibilabile a "ripostiglio" - "magazzino" - "deposito" e simili.

Per la rimozione dei sanitari si considerano a corpo € 100,00.

Si ipotizza di presentare una S.C.I.A. in Sanatoria unica per tutte le difformità rilevate sui beni pignorati che compongono il lotto unico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO T-1-2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ATESSA (CH) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 25, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e/o oneri di carattere condominiale in quando anche se l'unità abitativa si trova all'interno di un fabbricato composto da due abitazioni autonome oltre agli accessori, non vi è la costituzione



del condominio.



STIMA

PREMESSA E DESCRIZIONE METODO DI STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato effettuato con il metodo del Cost Approach – valore di costruzione deprezzato, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio deprezzato.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

L'utilizzo del metodo del Cost Approach – valore di costruzione deprezzato è suggerito laddove non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto, cosiddetto Market Comparison Approach – MCA. Difatti la scrivente C.T.U. in prima battuta ha effettuato la ricerca di comparabili, ossia la ricerca di immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, al fine di utilizzare il metodo del Market Comparison Approach (MCA). La ricerca dei comparabili non ha portato ad ottenere un numero di comparabili utili (almeno tre) per poter procedere con il metodo di stima del MCA. Si è quindi orientata la stima utilizzando il metodo del Cost Approach – valore di costruzione deprezzato.

Il metodo prevede la stima del costo di costruzione a nuovo, ricercando questo valore nei prezzi di mercato degli appalti o facendo riferimento a pubblicazioni specifiche in materia di estimo (in questo caso CRESME). La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione, nello specifico il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire; il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc. Il deprezzamento verrà condotto prendendo in considerazione tre macrocategorie che compongono l'edificio, ovvero: strutture, impianti e finiture.

Al valore di costruzione verrà detratto l'importo stimato per il deprezzamento e a questo verrà aggiunto il valore di mercato del terreno sul quale sorge il fabbricato.

La procedura di stima per Cost Approach è conforme ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612:2015.

STIMA PER COST APPROCH – COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Prima di ogni altro avanzamento nella valutazione è doveroso specificare e descrivere la formula ed i suoi componenti utilizzati per questo metodo: **$V = Vn - K + Vte$**

Dove:

V = valore del fabbricato

Vn = Valore al nuovo del fabbricato

K = Coefficiente di deprezzamento

Vte = Valore costo del terreno



VALORE COSTO DEL TERRENO

La valutazione del costo del terreno - V_{te} è stata effettuata con il metodo Asking Price, ossia ricercando annunci in rete dei cosiddetti comparabili, tenendo in considerazione la zona di ubicazione e le caratteristiche simili. Il prezzo di mercato riportato negli annunci viene decurtato del 10% per tenere in considerazione di eventuali trattative tra venditore e potenziale acquirente e qualora il comparabile si trovasse in un segmento di mercato diverso da quello in cui è ubicato l'oggetto di stima, il prezzo di questo deve essere riadeguato come se si trovasse nel segmento di mercato in cui è ubicato il cespite in oggetto. Utilizzando la seguente formula $V_{te} = S_r \times V_{tm}$

Dove:

S_r = superficie ragguagliata

V_{tm} = Valore medio dei terreni comparabili

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA - S_r

Al fine del calcolo della superficie - S_r si è ritenuto opportuno procedere al ragguaglio della superficie totale del lotto di 950,00 mq desunta dal N.C.T., decurtando il sedime dell'altro fabbricato, distinto con i subalterni 16 e 17 (non oggetto di valutazione) e della sua corte esclusiva, calcolando la superficie occupata dalla strada di accesso (sub. 5) per $\frac{1}{2}$ in quanto a servizio di entrambi i corpi fabbrica e considerando per intera la superficie di sedime del fabbricato oggetto di stima e dalla sua corte esclusiva (sub. 4).

Il ragguaglio delle superfici è così riassunto:

RAGGUAGLIO SUPERFICIE LOTTO - P.LLA 44			
DESCRIZIONE	MQ	PERCENTUALE	MQ RAGGUAGLIATI
SUP. NCT	950,00		
SEDIME	96,00	100,00%	96,00
SUB. 4	348,00	100,00%	348,00
SUB. 5	152,00	50,00%	76,00
		TOTALE	520,00

RICERCA VALORE MEDIO DI MERCATO - V_{tm}

Di seguito tabella riepilogativa dei terreni comparabili:

ASKING PRICE - COMPARABILI TERRENI			
DESCRIZIONE	OGGETTO DI VALUTAZIONE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
VIA	Antonio Gramsci	Don Luciano Cicchitti	Panoramina
TIPOLOGIA TERRENO	terreno edificabile	terreno edificabile	terreno edificabile
ZONA OMI	D1 - periferica	R3 - extraurbana	R3 - extraurbana
PREZZO RICHIESTO - €		€ 33 000,00	€ 35 000,00
SUPERFICIE - mq	520,00	630,00	497,00
PREZZO UNITARIO - €/mq		€ 52,38	€ 70,42
ADEGUAMENTO COSTO UNITARIO		SI	SI

Si allegano gli annunci (Allegato 12)



Si procede al calcolo della percentuale di adeguamento, prendendo come base del calcolo i valori medi OMI relativi alle abitazioni di tipo economico ubicate nelle diverse zone omogenee OMI:

ABITAZIONE TIPO ECONOMICA - NORMALE			
ZONA D1- PERIFERICA Immobile oggetto		ZONA R3 – EXTRAURBANA Immobili comparabili	
€/mq min	€/mq Max	€/mq min	€/mq Max
€ 420,00	€ 630,00	€ 600,00	€ 900,00
€/mq media		€/mq media	
€ 525,00		€ 750,00	
PERCENTUALE ADEGUAMENTO			+ 30,00%

si riportano la tabella con l'adeguamento dei prezzi e il decurtamento del 10% per la trattativa:

ASKING PRICE - ADEGUAMENTO		
DESCRIZIONE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
VIA	Don Luciano Cicchitti	Panoramina
ZONA OMI	R3 - extraurbana	R3 - extraurbana
TIPOLOGIA	terreno edificabile	terreno edificabile
SUPERFICIE - mq	630,00	497,00
PREZZO RICHIESTO - €	€ 33 000,00	€ 35 000,00
PREZZO UNITARIO - €/mq	€ 52,38	€ 70,42
ADEGUAMENTO PREZZO UNITARIO NECESSARIO	SI	SI
+ 30,00%	€ 68,10	€ 91,55
TRATTATIVA	€ 61,29	€ 82,39
- 10%		
MEDIA PONDERATA		€ 71,84
MEDIA PONDERATA ARROTONDATA		€ 72,00

Si procede al calcolo del valore del terreno

$$V_{te} = S_r \times V_{tm}$$

$$V_{te} = \text{mq } 520,00 \times \text{€/mq } 72,00 = \mathbf{\underline{\underline{€ 37.440,00}}}$$

VALORE A NUOVO DEL FABBRICATO

La valutazione a nuovo del fabbricato è stata effettuata con la seguente formula:

$$V_n = (K_c \times S_{fr}) + O_p + S_e + U_i$$

Dove:

K_c = Costo di costruzione desunto da fonte CRESME

S_{fr} = superficie ragguagliata dell'intero fabbricato

O_p = Oneri professionali

S_e = Sistemazione esterna, per tenere in considerazione l'area a verde e la strada privata (sub. 4 e 5)



Ui = Utile dell'impresa

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DELL'INTERNO FABBRICATO – Sfr

Si è proceduto al ragguaglio della superficie dell'intero fabbricato come da D.P.R. 138/98 e così riassunte:

RAGGUAGLIO SUPERFICIE FABBRICATO			
DESCRIZIONE	MQ LORDI	PERCENTUALE	MQ RAGGUAGLIATI
PIANO TERRA abitazione	95,84	100,00%	95,84
PIANO PRIMO abitazione	95,84	100,00%	95,84
balconi	11,70	30,00%	3,51
PIANO SECONDO soffitta	95,84	50,00%	47,92
PIANO SEMINTERRATO magazzino	72,20	25,00%	18,05
TOTALE			261,16

Si procede al calcolo del valore a nuovo del fabbricato

$$V_n = (K_c \times Sfr) + Op + Se + Ui$$
$$V_n = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 435.753,61}}}$$

Si riporta il calcolo nella tabella sottostante:

COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO			
CATEGORIA	€/mq - %	Mq	Totale parziale
Costo di costruzione (fonte CRESME)	€ 1 303,54	261,16	€ 340 432,51
Spese Professionali	5%		€ 17 021,63
Oneri urbanizzazione	10%		€ 34 043,25
Sistemazione esterna	3%		€ 10 212,98
Utile impresa	10%		€ 34 043,25
TOTALE COMPLESSIVO			€ 435 753,61
Costo unitario			€ 1 668,53

K - COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

Si è proceduto al calcolo del coefficiente di deprezzamento – K applicando la seguente formula:

$$K = 1 - D$$

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

$$A = 100 \times (n/t)$$

Dove:



D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n, ossia la vetustà dell'edificio e superamento tecnico/funzionale, calcolato con la formula riportata sulle pubblicazioni specializzate in materia e suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari)

A = percentuale tra l'età del fabbricato (dalla costruzione all'ultimo intervento di ristrutturazione - manutenzione straordinaria importante) e la sua vita complessiva

n = vita utile delle strutture, finiture e impianti

t = vetustà (età) delle strutture, finiture e impianti

Il coefficiente di degrado dell'immobile è stato calcolato tenendo in considerazione tre macrocategorie che compongono l'edificio, ovvero: struttura, finiture e impianti. L'importanza nella suddivisione in macrocategorie dell'edificio è dovuta al fatto che ognuna ha una vita utile diversa dall'altra. La vita utile è stata così considerata:

- Strutture = 100 anni

- Finiture = 35 anni

- Impianti = 25 anni

Successivamente è stata ricercata l'incidenza di ogni macrocategoria sul costo totale a nuovo dell'edificio basandosi sui dati riportati dal CRESME. Di seguito tabella riassuntiva delle percentuali d'incidenza, riferite a immobili in edilizia residenziale pluripiano:

RIEPILOGO PERCENTUALE INCIDENZA		
Strutture	64,33%	€ 280.320,30
Finiture	23,85%	€ 103.297,24
Impianti	11,82%	€ 51.506,03
	100%	€ 435.753,61

Tenendo conto della storia costruttiva dell'immobile, che ha visto la sua realizzazione in forza della Licenza Edilizia n. 53 del 1972 e la successiva Concessione Edilizia n. 113 del 1998, tenendo in considerazione che le finiture presenti risalgono al 1998 e che gli impianti di climatizzazione invernale hanno subito delle manutenzioni per sostituzione e innovazione quali sostituzione della caldaia a biomassa che alimenta il piano primo e secondo sottotetto.

Si procede quindi al calcolo del deprezzamento per macrocategoria.

CALCOLO COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO							
MACROC.	VALORE MACROCAT. €	VETUSTA t	VITA UTILE n	A % (t/n)	D [(A + 20)² / 140] - 2,86]	K (1-D)	DEPREZZAMENTO MACROCAT. €
strutture	€ 280 320,30	52	100	52,00%	0,342	0,658	€ 95 781,44
finiture	€ 103 927,24	26	35	74,29%	0,606	0,394	€ 63 019,96
impianti	€ 51 506,08	15	25	60,00%	0,429	0,571	€ 22 072,56
TOTALE DEPREZZAMENTO							€ 180 873,96

VALORE DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Una volta calcolati tutti gli elementi della formula si è in grado di determinare il **valore di costruzione deprezzato** del lotto in oggetto:

$$V = V_n - K + V_t$$

$$V = € 435.753,61 - € 180.873,96 + € 37.440,00$$



V = € 292.319,65

FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T
L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre seminterrato, anch'essi pignorati (bene 2 e 3) il tutto ubicato nel comune di Atesa in Via Antonio Gramsci n. 25. La zona di ubicazione è centrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da agglomerati di edifici composti da due/tre piani fuori terra e palazzine fino a 6 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze dell'immobile in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, si trovano l'Ospedale pubblico "S. Camillo De Lellis", un centro sportivo e altre attività commerciali tra cui supermercati e altri servizi utili alla cittadinanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 44, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2
L'appartamento pignorato è ubicato al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre seminterrato, anch'essi pignorati (bene 1 e 3) il tutto ubicato nel comune di Atesa in Via Antonio Gramsci n. 25. La zona di ubicazione è centrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da agglomerati di edifici composti da due/tre piani fuori terra e palazzine fino a 6 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze dell'immobile in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, si trovano l'Ospedale pubblico "S. Camillo De Lellis", un centro sportivo e altre attività commerciali tra cui supermercati e altri servizi utili alla cittadinanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 44, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1
Il magazzino pignorato è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre seminterrato, anch'essi pignorati (bene 1 e 2) il tutto ubicato nel comune di Atesa in Via Antonio Gramsci n. 25. La zona di ubicazione è centrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da agglomerati di edifici composti da due/tre piani fuori terra e palazzine fino a 6 piani fuori terra, nelle immediate vicinanze dell'immobile in cui è ubicata l'unità abitativa in oggetto, si trovano l'Ospedale pubblico "S. Camillo De Lellis", un centro sportivo e altre attività commerciali tra cui supermercati e altri servizi utili alla cittadinanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 44, Sub. 12, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Valore di stima
Bene N° 1 - Appartamento Atesa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T	87,65 mq	Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1	€ 292.319,65



Bene N° 2 - Appartamento Atessa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano T-1-2	154,38 mq	Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1	
Bene N° 3 - Magazzino Atessa (CH) - Via Antonio Gramsci, 25, piano S1	72,16 mq	Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1	

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica (onorario professionale + diritti segreteria + oblazione)	2.200,00	€
Regolarizzazione catastale (onorario professionale + tributi catastali)	600,00	€
Demolizioni per messa in pristino	700,00	€
TOTALE DEPREZZAMENTO	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 292.319,65 - € 3.500,00 = € 288.819,65

Si arrotonda all'euro = € 288.820,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meridionale Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Estratto di mappa e vista satellitare
- ✓ N° 3 Certificato di famiglia e residenza
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Planimetrie del rilievo
- ✓ N° 7 Visure storiche
- ✓ N° 8 Planimetrie per aggiornamento catastale
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica



- ✓ N° 10 Ispezioni e Note ipotecarie
- ✓ N° 10 Titoli Abilitativi
- ✓ N° 12 Annunci comparabili

