

ASTE GIUDIZIARIE

Parti Interessate

arch. Fernando COLONNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 13072 R.G. 16493 Presentazione n. 10 del 05/09/2022 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (vedi Allegato 1) e dalle risultanze catastali, risulta che il bene pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, è di seguito riportato :

----- il bene è individuato, nell'atto di pignoramento immobiliare, come segue:

Immobile n°1) APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA, distinto nel NCEU di Atessa (CH) al foglio 67, particella 982 subalterno 16, VIA BELVEDERE N°69, Piano T - 1 ; Cat. A/3, classe 1 Consistenza 10.5mq – Superficie Catastale; Totale: 2 Totale escluse are scoperte 294 mq, rendita catastale € 569,39. (vedi Allegato 2-3-4).

Dall'atto di pignoramento l'immobile in argomento è stato pignorato nella misura pari un mezzo della sua reale consistenza, esattamente per la quota di $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà intestato alla [REDACTED]. L'appartamento e la relativa cantina non sono divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario a causa della conformazione strutturale e dell'organizzazione degli spazi interni.

CONSIDERATO

- Che l'appartamento e cantina di pertinenza in oggetto appartengono per la quota di $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà alla Signora [REDACTED] parte esecutata e per la quota di $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) del diritto di piena proprietà alla [REDACTED] parte non esecutata;
- Che l'appartamento e la relativa cantina non sono divisibili in porzioni di valore similare;
- Che è intenzione del G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonzo porre in vendita l'intero bene (appartamento e cantina di pertinenza), includendo parte esecutata e non esecutata, di conseguenza si è ritenuto necessario rimodulare il lotto di vendita,

Si riporta di seguito la stima dell'intero bene e il relativo lotto di vendita:

LOTTO N.1**- Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (dati rilegati n°8) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato.

Appartamento e cantina pertinenziale

- Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso residenziale	Immobili con destinazione residenziale 750,00/1.100,00 €/mq lorda
Valore unitario di riferimento calcolato	925,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,15
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,20
Coefficiente di vetustà : (valore storico in rapporto allo stato di manutenzione)	= 0,95
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : normale (wc- ripostiglio - stanza senza finestra)	= 0,90
Coefficiente di piano : piano primo	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 0,95
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 0,90
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : (difficoltà di accesso con la vettura)	= 0,95
Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,05	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 925,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,05
Valore unitario di mercato = (925,00 x 1,05) = 971,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione	298,00 mq lorda
Balconi - terrazzi - cantina mq = 56,30 x 0,50	28,15 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	326,15 mq lorda

**Calcolo del valore di mercato dell'intero appartamento e cantina pertinenziale
(quota pignorata pari 1/2 + quota libera pari 1/2)**

Valore di mercato = (326,15 mq/lorda x 971,00 €/mq lorda) = € 316.691,00

LOTTO N.1**- Comune di Atesa foglio 67, particella 982 subalterno 16**

Appartamento situato al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale di valore storico composto da più unità immobiliari, della superficie lorda di circa mq.298,00 ed di altezza di circa mt.3,70. L'appartamento è dotato di quattro balconcini e un terrazzino per totale di circa mq.14.80 e una **Cantina di pertinenza** posta al piano terra accessibile dal cortile interno di circa mq. 41.50.

La ripartizione degli spazi interni è costituita da un ingresso con stanza buia adiacente, ampio salone, cucina-tinello, disimpegno, tre camere da letto, due bagni di cui uno senza finestra e un ripostiglio anch'esso senza finestra.

L'immobile è sito nel comune di Atesa (CH) adiacente alla Via Belvedere.

L'appartamento è occupato da terzi estranei alla procedura, con titolo non opponibile alla procedura.

Individuazione catastale:

APPARTAMENTO E CANTINA DI PERTINENZA, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 982 subalterno 16, VIA BELVEDERE N°69, Piano T - 1 ; Cat. A/3, classe 1 Consistenza vani 10.5 - Superficie Catastale Totale 298, Totale escluse aree scoperte 294 mq, rendita catastale € 569,39.

Identificazione confini:

APPARTAMENTO sito al piano primo di un edificio residenziale a più appartamenti confina con: vano ingresso condominiale (cortile interno), [redacted] corte comune e salvo altri.

CANTINA DI PERTINENZA sito al piano terra di un edificio residenziale a più appartamenti confina con vano ingresso condominiale (cortile interno), [redacted], corte comune e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 316.691,00

Atessa, li 07/11/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Fernando Colonna