

studiodiarchitetturavitelli

carlovitelli_architetto

progettazione consulenze stime perizie

66020 – Paglieta (CH) P.zza Martiri Lancianesi, 15
C.F. VTL CRL 85D11 A485M - P.IVA 02400740698

TRIBUNALE DI LANCIANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2024 R.G.E.

❖ Nei confronti di: XXXXXXXXXXXXXXXX

❖ Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Arch. Carlo Vitelli

- RELAZIONE PERITALE -

stima beni immobili

sommario	num. pagine
▪ premessa - precisazioni	3 - 5
▪ identificazione beni pignorati (QUESITO 1)	6 - 7
▪ descrizione beni pignorati e assoggettabilità IVA (QUESITO 2)	8 - 13
▪ verifica epoca realizzazione immobili (QUESITO 3)	13
▪ regolarità amministrativa e verifica opere abusive (QUESITO 4)	13
▪ certificato di destinazione urbanistica (QUESITO 5)	14
▪ identificazione catastale immobili pignorati (QUESITO 6)	14 - 16
▪ verifica delle intestazioni dei beni pignorati (QUESITO 7)	16
▪ verifica provenienza beni immobili (QUESITO 8)	17 - 24
▪ valutazione degli immobili pignorati (QUESITO 9)	25 - 37
▪ criteri di formazione dei lotti (QUESITO 10)	37 - 40
▪ disponibilità degli immobili; verifica spese gestione e manutenzione; verifica vincoli uso civico, censo, livello (QUESITO 11)	40 - 42
▪ verifica beni pignorati se soggetti a espropriazione per pubblica utilità (QUESITO 12)	43
▪ planimetrie degli immobili e documentazione fotografica. (QUESITO 13)	43
▪ descrizione dei lotti e riepilogo bando d'asta (QUESITO 14)	43 - 51

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano, l'Ufficiale Giudiziario (parte procedente del quale il creditore pignorante ha fornito e sottoscritto la descrizione) richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti della **Sig.ra XXXXXXXXXXXX**, nata ad Atesa (CH), il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, **per la quota di proprietà pari a 1/1**, (esecutato), e precisamente:

Immobili siti nel **Comune di PAGLIETA** (CH) alla Via Martelli Di Matteo costituiti da:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH), identificata nel catasto Fabbricati al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.11, Cat. C6, sita in Via Martelli Di Matteo snc, piano S1, classe 1, consistenza 16 mq, sup. 16 mq;
- 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH), identificata nel catasto Fabbricati al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.29 graffata con la P.IIIa 4151 Sub.22 (ex P.IIIa 4587 Sub.20), Cat. A2, sita in Via Martelli Di Matteo n. 1-49, piano T, classe U, vani 6, sup. 112 mq;
- 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH), identificata nel catasto Fabbricati al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.14, Cat. C6, sita in Via Martelli Di Matteo snc, piano S1, classe 2, consistenza 23 mq, sup. 26 mq;
- 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH), identificata nel catasto Fabbricati al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.15, Cat. C6, sita in Via Martelli Di Matteo snc, piano S1, classe 2, consistenza 23 mq, sup. 26 mq;
- 5) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH), identificata nel catasto Fabbricati al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.21, Cat. A2, abitazione di tipo civile sita in Via Martelli Di Matteo snc, piano T, classe U, consistenza 5 vani, sup. 105 mq;
- 6) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH), identificata nel catasto Fabbricati al Fg.18 P.IIIa 4633 Sub.6, Cat. C2, magazzini e

depositi sita in Via Martelli Di Matteo snc, piano T, classe 2, consistenza 33 mq, sup. 46 mq;

- 7) Terreno sito nel Comune di Paglieta (CH), identificato nel catasto Terreni al Fg.18 P.IIIa 4582, superficie 118 mq, Classe 2, qualità Semin. Arb.;
- 8) Terreno sito nel Comune di Paglieta (CH), identificato nel catasto Terreni al Fg.18 P.IIIa 4583, superficie 650 mq, Classe 2, qualità Semin. Arb.;

Immobili siti nel Comune di **FOSSACESIA** (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica costituiti da:

- 9) Terreno sito nel Comune di Fossacesia (CH), identificato nel catasto Terreni al Fg.7 P.IIIa 487, partita 6197, superficie 130 mq, qualità Semin. Arb. Classe 3;

con ogni loro pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

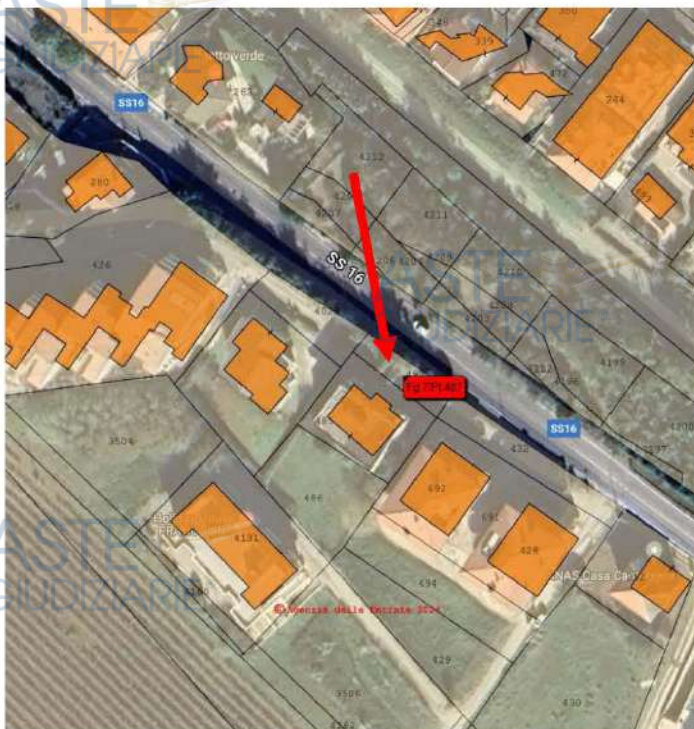
Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 12.04.2024 ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Carlo Vitelli, come da verbale che alla presente relazione si allega alla presente, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Lo scrivente esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei RR.II. di Chieti, presso l'U.T.E., e presso l'ufficio Tecnico del Comune di Paglieta e Fossacesia, comunicava la data del sopralluogo (all'esecutato, e per conoscenza al procuratore del banco procedente), per il giorno venerdì 10 maggio 2024 alle ore 15:00.

In detta data, alla presenza del Sig. Antonello Ferroni in qualità di funzionario IVG, della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) e dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXX (legale di fiducia dell'esecutata), si è rilevato con misurazioni geometriche e rilievi fotografici l'intero compendio oggetto di causa.

Dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di esecuzione, ed in particolare sul terreno sito nel Comune di Fossacesia (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Fg. 7 P.IIa 487, **si è riscontrato che detto immobile allo stato attuale è adibito a strada di transito.**

In particolare, l'intera area della superficie di circa 130,00 mq risulta sistemata mediante manto bituminoso (asfalto).



Da quanto sopra, lo scrivente CTU ritiene che detto immobile non sia vendibile in quanto adibito a strada di transito, ove dall'ubicazione della stessa e dalle proprie caratteristiche sembrerebbe inoltre rappresentare unitamente ad altre particelle, area di transito ed accesso ai fabbricati attigui. Per detto immobile, sarà comunque redatta la valutazione immobiliare e verrà identificato in un Lotto a sé stante (Lotto Cinque n.5)

■ Risposta al quesito n. 1

Il compendio oggetto di esecuzione risulta costituito fondamentalmente da nove beni immobili, di cui otto siti nel Comune di Paglieta (CH), alla Via Martelli Di Matteo ed uno sito nel Comune di Fossacesia (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica.

Nello specifico, il compendio è costituito da:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PAGLIETA (CH)

- 1) Immobile con destinazione d'uso di posto auto scoperto ubicato alla Via Martelli Di Matteo, facente parte di edificio plurifamiliare residenziale, sito al piano seminterrato, confinante per più lati con corte comune a più subalterni (Sub.1), XXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.11, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 16,00 mq, rendita € 35,53;
- 2) Appartamento residenziale con annessa corte esclusiva sito alla Via Martelli Di Matteo, ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare residenziale, confinante con area condominiale interna (Sub.2), area condominiale esterna (Sub.1), proprietà XXXXXXXXXXXXX, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.29 graffata con la P.Illa 4151 Sub.22 (ex P.Illa 4587 Sub.20), Cat. A/2, Cl. U, Consistenza 6 vani, sup. catastale 112,00 mq, rendita € 480,30;
- 3) Locale garage sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare residenziale ubicato alla Via Martelli Di Matteo, confinante con corte comune a più subalterni (Sub.1), area condominiale interna (Sub.2), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.14, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 23,00 mq, rendita € 60,58;
- 4) Locale garage sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare residenziale ubicato alla Via Martelli Di Matteo, confinante con corte comune a più subalterni (Sub.1), area condominiale interna (Sub.2), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.15, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 23,00 mq, rendita € 60,58;
- 5) Appartamento residenziale con annessa corte esclusiva sito alla Via Martelli Di Matteo, ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare residenziale, confinante con area condominiale interna (Sub.2), area condominiale esterna (Sub.1), proprietà XXXXXXXXXXXXX, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.21, Cat. A/2, Cl. U, Consistenza 5 vani, sup. catastale 105,00 mq, rendita € 400,25;
- 6) Locale magazzino ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare residenziale con corte esclusiva di pertinenza ubicato alla Via Martelli Di Matteo, confinante con area condominiale esterna (Sub.1) comune a tutte le unità facenti parete il fabbricato, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri; distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, P.Illa 4633, Sub.6, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 33,00 mq, rendita € 73,29;

7) Terreno in agro di Paglieta, della superficie di 118,00 mq, in Catasto Terreni al Fg.18 P.Illa 4582, qualità Semin. Arb., classe 2, RD € 0,73, RA € 0,52, confinante con proprietà della stessa ditta, strada comunale, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, area condominiale (Sub.1) della P.Illa 4587, salvo altri;

8) Terreno in agro di Paglieta, della superficie di 650,00 mq, in Catasto Terreni al Fg.18 P.Illa 4583, qualità Semin. Arb., classe 2, RD € 4,03, RA € 2,85, confinante con proprietà della stessa ditta, strada comunale per più lati, salvo altri;

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FOSSACESIA (CH)

9) Terreno in agro di Fossacesia, della superficie di 130,00 mq, in Catasto Terreni al Fg.7 P.Illa 487, qualità Seminativo, classe 3, RD € 0,44, RA € 0,50, confinante con corte comune di fabbricato residenziale plurifamiliare identificato alla P.Illa 4028, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX per più lati, ente urbano facente parte edificio plurifamiliare alla P.Illa 485, strada statale 16 Adriatica, salvo altri;

Lo scrivente CTU, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedura ed aver analizzato la documentazione tecnica e catastale, ha ritenuto opportuno la conformazione di **CINQUE LOTTI**, al fine di ottenere una migliore commerciabilità dei beni in oggetto.

▪ **LOTTO UNO (1)**

- Appartamento sito al piano terra, identificato al Fg.18 P.Illa 4587 Sub.29
- Locale garage sito al piano seminterrato, identificato al Fg. 18, P.Illa 4587 Sub.15
- Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, identificato al Fg.18 P.Illa 4587 Sub.11

▪ **LOTTO DUE (2)**

- Appartamento sito al piano terra, identificato al Fg.18 P.Illa 4587 Sub.21
- Locale garage sito al piano seminterrato, identificato al Fg. 18 P.Illa 4587 Sub.14

▪ **LOTTO TRE (3)**

- Locale magazzino sito al piano terra, identificato al Fg.18 P.Illa 4633 Sub.6

▪ **LOTTO QUATTRO (4)**

- Terreno in agro di Paglieta, identificato al Fg.18 P.Illa 4582;
- Terreno in agro di Paglieta, identificato al Fg.18 P.Illa 4583;

▪ **LOTTO CINQUE (5)**

- Terreno in agro di Fossacesia, identificato al Fg.7 P.Illa 487;

▪ **Risposta al quesito n. 2**

_descrizione dei beni oggetto di esecuzione

Il compendio oggetto di esecuzione come sopradescritto, comprende otto immobili ubicati nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, ed uno sito nel Comune di Fossacesia (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica; nello specifico gli immobili sono i seguenti;

▪ **Posto auto esterno, sito al piano seminterrato (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.11)

Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, con destinazione d'uso di posto auto scoperto, ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta. L'area destinata a parcheggio, risulta accessibile in maniera diretta dalla strada Comunale mediante passaggio su area condominiale esterna, comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio.

Si presenta con un impianto planimetrico regolare, dalla forma rettangolare e pianeggiante e sistemata con manto bituminoso.

Confinanti: per più lati con corte esterna comune (Sub.1), proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Ila 4587, Sub.11, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 16,00 mq, Rendita € 35,53

▪ **Appartamento posto al piano terra (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.29 graffata con la P.Ila 4151 Sub.22)

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale e ampia corte ad uso esclusivo, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale denominata Via Martelli Di Matteo.

L'appartamento è accessibile mediante passaggio su vialetto condominiale comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (Sub.1) e androne condominiale.

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno del tipo open-space con annesso vano ripostiglio, la quale accoglie una cucina abitabile ed una zona living con accesso diretto a balcone ed all'ampia corte esclusiva sistemata parte a verde e parte a cortile; la zona notte, accessibile da un locale disimpegno accoglie invece due vani bagno, due camere da letto ed un locale ripostiglio. Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, e l'intero fabbricato appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono essere ritenuti conformi alla normativa vigente in materia, così come dichiarato nel Certificato di Agibilità dell'immobile stesso.

Confinanti: area condominiale interna (Sub.2), area condominiale esterna (Sub.1), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.lla 4587, Sub.29 graffata con la P.lla 4151 Sub.22, Cat. A/2, Cl.U, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 112,00 mq, Rendita € 480,30

▪ **Locale garage posto al piano seminterrato (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.lla 4587, Sub.14)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di garage collocata al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale Via Martelli Di Matteo.

L'immobile in esame risulta accessibile in maniera diretta dall'esterno mediante il passaggio su corte comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (corte comune – bene comune non censibile Sub.1).

Internamente, il locale si presenta come un unico vano con accesso all'area condominiale interna identificata con il Sub.2, la quale permette l'accesso e quindi il collegamento diretto con l'interno della palazzina residenziale munita di vano scala ed ascensore per il collegamento ai piani.

Gli ambienti sono rifiniti con materiali di buona qualità, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono definirsi conformi alla normativa vigente in materia, poiché l'unità immobiliare è provvista di certificato di agibilità.

Confinanti: corte comune (Sub.1), area condominiale interna (Sub.2), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.lla 4587, Sub.14, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 23,00 mq, Rendita € 60,58

▪ **Locale garage posto al piano seminterrato (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.lla 4587, Sub.15)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di garage collocata al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale Via Martelli Di Matteo.

L'immobile in esame risulta accessibile in maniera diretta dall'esterno mediante il passaggio su corte comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (corte comune – bene comune non censibile Sub.1).

Internamente, il locale presenta un vano con destinazione d'uso di garage ed un piccolo locale ad uso ripostiglio, il tutto con accesso all'area condominiale interna identificata con il Sub.2, la quale permette l'accesso e quindi il collegamento diretto con l'interno della palazzina residenziale munita di vano scala ed ascensore per il collegamento ai piani.

Gli ambienti sono rifiniti con materiali di buona qualità, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono definirsi conformi alla normativa vigente in materia, poiché l'unità immobiliare è provvista di certificato di agibilità.

Confinanti: corte comune (Sub.1), area condominiale interna (Sub.2), proprietà XXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.15, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 23,00 mq, Rendita € 60,58

▪ **Appartamento posto al piano terra (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Illa 4587, Sub.21)

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale e corte ad uso esclusivo, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale denominata Via Martelli Di Matteo.

L'appartamento è accessibile mediante passaggio su vialetto condominiale comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (Sub.1) e androne condominiale.

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno del tipo open-space con annesso vano ripostiglio, la quale accoglie una cucina abitabile ed una zona living con accesso diretto a balcone ed alla corte esclusiva sistemata a verde; la zona notte, accessibile da un locale disimpegno accoglie invece due vani bagno, due camere da letto ed un locale dispensa, tutti con accesso diretto su balcone.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, e l'intero fabbricato appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono essere ritenuti conformi alla normativa vigente in materia, così come dichiarato nel Certificato di Agibilità dell'immobile stesso.

Confinanti: area condominiale interna (Sub.2), area condominiale esterna (Sub.1), proprietà XXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.29 graffata con la P.Illa 4151 Sub.22, Cat. A/2, Cl.U, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 112,00 mq, Rendita € 480,30

▪ **Locale magazzino posto al piano terra (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Illa 4633, Sub.6)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di magazzino con annessa corte esclusiva, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale denominata Via Martelli Di Matteo.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale mediante accesso a alla corte esterna di pertinenza.

Internamente, l'immobile presenta un unico vano principale oltre i vani accessori, ovvero un piccolo locale disimpegno ed un locale bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e si è potuta accertare la conformità in quanto è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: area condominiale esterna (Sub.1) comune a tutte le unità facenti parete il fabbricato, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.lla 4633, Sub.6, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 33,00 mq, Rendita € 73,29

▪ **Terreno in agro di Paglieta**
(Fg. 18, P.lla 4582)

Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), precisamente alla Via Martelli Di Matteo.

Detto terreno di natura edificabile, presenta un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B3 – Residenziale di Completamento.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, l'Art.48 descrive i parametri urbanistici di tale zona, ovvero:

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee B, ai sensi del D.M. 02/04/1968. La zona B3 risulta completamente urbanizzata. Nell'edificazione di dette zone i parametri da rispettare sono:

- If: 1,00 mc/mq
- H: ml 7,50 (due piani f.t.)
- Distanze dai confini: $\frac{1}{2}$ H con un minimo di 5,00 ml
- Distanza minima da strade pubbliche: secondo gli allineamenti esistenti se esistono; in mancanza di allineamenti esistenti ml 5,00;
- Parcheggi: 10mq/100mc

L'appezzamento di terreno in esame si estende per una superficie di circa 118,00 mq ed allo stato attuale si presenta incolto e con vegetazione infestante.

Confinanti: proprietà della stessa ditta, strada comunale, proprietà XXXXXXXXXXXX, area condominiale (Sub.1) della P.lla 4587, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.lla 4582, qualità Sem. Arb., classe 2, RD € 0,73, RA € 0,52, superficie 118,00 mq;

▪ Terreno in agro di Paglieta*(Fg. 18, P.III 4583)*

Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), precisamente alla Via Martelli Di Matteo.

Detto terreno di natura edificabile, presenta un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B3 – Residenziale di Completamento.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, l'Art.48 descrive i parametri urbanistici di tale zona, ovvero:

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee B, ai sensi del D.M. 02/04/1968. La zona B3 risulta completamente urbanizzata. Nell'edificazione di dette zone i parametri da rispettare sono:

- *If: 1,00 mc/mq*
- *H: ml 7,50 (due piani f.t.)*
- *Distanze dai confini: ½ H con un minimo di 5,00 ml*
- *Distanza minima da strade pubbliche: secondo gli allineamenti esistenti se esistono; in mancanza di allineamenti esistenti ml 5,00;*
- *Parcheggi: 10mq/100mc*

L'appezzamento di terreno in esame si estende per una superficie di circa 650,00 mq ed allo stato attuale si presenta incolto e con vegetazione infestante.

Confinanti: proprietà della stessa ditta, strada comunale per più lati, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.III 4583, qualità Sem. Arb., classe 2, RD € 4,03, RA € 2,85, superficie 650,00 mq;

▪ Terreno in agro di Fossacesia*(Fg. 7, P.III 487)*

Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Fossacesia (CH), precisamente alla Strada Statale 16 Adriatica.

Detto terreno, presenta un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG, parte in Zona B7 di Completamento e parte in Zona E Agricola.

Allo stato attuale, si presenta sistemato mediante manto bituminoso (asfalto) e nello specifico, detta area è attigua ad altre particelle sistemate in eguale modo, dove sembrerebbero rappresentare insieme l'accesso ed il transito per le aree ed edifici attigui e prospicienti gli stessi.

L'area in esame si estende per una superficie di circa 130,00 mq

Confinanti: corte comune di fabbricato residenziale plurifamiliare identificato alla P.Illa XXXXXX, proprietà XXXXXXXXXX per più lati, ente urbano facente parte edificio plurifamiliare alla P.Illa 485, strada statale 16 Adriatica, salvo altri

Dati catastali: Foglio 17, P.Illa 487, qualità Seminativo, classe 3, RD € 0,44, RA € 0,50, superficie 130,00 mq;

Nota.

Da quanto sopra, a parere del sottoscritto, viste le caratteristiche proprie dell'immobile in esame, la sua ubicazione ed il suo attuale uso, si ritiene che l'utilizzo dello stesso da parte di un eventuale acquirente possa essere comunque limitata.

* * * * *

Trattandosi di unità immobiliari residenziali e commerciali, ed essendo trascorsi già 5 anni dall'ultimazione della costruzione e/o del ripristino, la vendita degli immobili in esame non è soggetta ad I.V.A.

▪ **Risposta al quesito n. 3**

Dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paglieta, si è potuto accertare che gli immobili oggetto di procedura, sono stati realizzati in epoca successiva alla data del 2 settembre 1967.

▪ **Risposta al quesito n. 4**

Il compendio oggetto di esecuzione, come riportato nel punto precedente, è stato realizzato in epoca successiva al 2 settembre 1967 con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n.3 in data 29.03.2008
Relativo alla "Realizzazione di due palazzine plurifamiliari denominate A e B in Via Martelli Di Matteo".
- Permesso di Costruire in Variante n.6/C in data 19.08.2009
- Denuncia di Inizio Attività DIA di Assestamento Finale Prot. N.4220 del 22.05.2012
Relativa alla Palazzina denominata B.
- Certificato di Agibilità n. 1 in data 13.01.2010
Relativa alla Palazzina denominata A

▪ Risposta al quesito n. 5

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito oltre che da immobili di natura residenziale e non residenziale, anche di tre terreni, di cui due siti nel Comune di Paglieta ed uno nel Comune di Fossacesia. Per quest'ultimi, viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica sotto la lettera B.

▪ Risposta al quesito n. 6

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito fondamentalmente da nove unità immobiliari, ubicate nei Comuni di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo e Fossacesia (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica.

Gli immobili vengono identificati catastalmente come segue:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, con destinazione d'uso di posto auto scoperto, circoscritto da corte comune ad altre unità, ubicato a piano seminterrato, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.18, Particella 4587, Sub.11, Categoria C/6; Classe 1; Consistenza 16,00 mq; Rendita € 35,53;
Proprietà:
 - Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (Esecutata)
 - Certificato di Agibilità/Abitabilità: non pervenuto
 - Titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 3 del 29/03/2008;
- 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, con destinazione d'uso residenziale (appartamento) posta al piano terra, circoscritta da ampia corte esclusiva, dislocata su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.18, Particella 4587, Sub.29 graffata con la Particella 4151 Sub.22 (ex Particella 4587 Sub.20), Categoria A/2; Classe U; Consistenza 6 vani; Superficie catastale 112,00 mq; Rendita € 480,30;
Proprietà:
 - Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (Esecutata)
 - Certificato di Agibilità/Abitabilità: n.1 del 13/01/2010
 - Titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 3 del 29/03/2008; Permesso di Costruire in Variante n. 6/C del 19/08/2009;
- 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, con destinazione d'uso di garage posto al piano seminterrato, circoscritto da corte comune ad altre unità, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.18, Particella 4587, Sub.14, Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 23,00 mq; Superficie catastale 26,00 mq; Rendita € 60,58;
Proprietà:

- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: n.1 del 13/01/2010
- Titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 3 del 29/03/2008; Permesso di Costruire in Variante n. 6/C del 19/08/2009;
- 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, con destinazione d'uso di garage posta al piano seminterrato, circoscritto da corte comune ad altre unità, dislocato su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.18, Particella 4587, Sub.15, Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 23,00 mq; Superficie catastale 26,00 mq, Rendita € 60,58;
- Proprietà:
- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: n.1 del 13/01/2010
- Titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 3 del 29/03/2008; Permesso di Costruire in Variante n. 6/C del 19/08/2009;
- 5) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, con destinazione d'uso residenziale (appartamento) posta al piano terra, circoscritta da corte esclusiva, dislocata su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.18, Particella 4587, Sub.21, Categoria A/2; Classe U; Consistenza 5 vani; Superficie catastale 105,00 mq; Rendita € 400,25;
- Proprietà:
- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: n.1 del 13/01/2010
- Titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 3 del 29/03/2008; Permesso di Costruire in Variante n. 6/C del 19/08/2009;
- 6) Unità immobiliare sita nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo, con destinazione d'uso magazzini e depositi posta al piano terra, circoscritta da corte esclusiva, dislocata su unico livello, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.18, Particella 4633, Sub.6, Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 33,00 mq; Superficie catastale 46,00 mq; Rendita € 73,29;
- Proprietà:
- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)
- Certificato di Agibilità/Abitabilità: n.1 del 13/01/2010
- Titoli abilitativi: Permesso di Costruire n. 3 del 29/03/2008; Permesso di Costruire in Variante n. 6/C del 19/08/2009; Denuncia di Inizio Attività (DIA) di Assestamento Finale prot. 4220 del 22/05/2012;
- 7) Terreno in agro di Paglieta (CH), ubicato alla Via Martelli Di Matteo di natura edificabile, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B3 Residenziale di Completamento, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio

n.18, Particella 4582, superficie 118,00 mq, qualità Semin. Arb., RD € 0,73, RA € 0,52;

Proprietà:

- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)

- 8) Terreno in agro di Paglieta (CH), ubicato alla Via Martelli Di Matteo di natura edificabile, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B3 Residenziale di Completamento, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n.18, Particella 4583, superficie 650,00 mq, qualità Semin. Arb., RD € 4,03, RA € 2,85;

Proprietà:

- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)

- 9) Terreno in agro di Fossacesia (CH), ubicato alla Strada Statale 16 Adriatica, di natura in parte edificabile ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B7 di Completamento, ed in parte in Zona E Agricola, identificato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n.7, Particella 487, superficie 130,00 mq, qualità Semin., RD € 0,44, RA € 0,50;

Proprietà:

- Diritto di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Esecutata)

Si precisa che il terreno ubicato nel Comune di Fossacesia ed indenticato catastalmente al Foglio n.7 particella 487, allo stato attuale si presenta sistemato mediante manto bituminoso (asfalto) ed è adibita a strada di transito.

▪ **Risposta al quesito n. 7**

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, si evince che alla data del pignoramento, il soggetto esecutato, ovvero la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, era già intestataria degli immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 (Piena Proprietà)

Nello specifico:

Gli intestatari dell'intero compendio oggetto di esecuzione alla data del pignoramento sono i seguenti:

Piena Proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Quota pari ad 1/1 (esecutata)

▪ Risposta al quesito n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili oggetto di esecuzione e ricostruzione analitica delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;

Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria: Immobili siti nel Comune di PAGLIETA (CH) alla Via Martelli Di Matteo, identificati catastalmente come segue:

- **Posto auto scoperto P.S.1. nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.11**

-Trascrizioni:

Atto tra vivi – Compravendita

Trascrizione del **15/07/2013 al n. R.P. 9262 e R.G. 12178**

Pubblico Ufficiale Notaio Sorrentini Giuseppe di Lanciano, in data 20/06/2013, Rep. N. 67788/16174

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione distc. di Atesa, Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

- **Appartamento P.T. nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.29 (ex P.IIIa 4587 Sub.20)**

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Trascrizione del **24/09/2020 al n. R.P. 10389 e R.G. 13734**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678 del 27/08/2020;

Trascrizione n.12807 del 11/11/2020

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Rettifica a Trascrizione del **11/11/2020 al n. R.P. 12807 e R.G. 16928**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678/1 del 27/08/2020;

formalità di riferimento: Trascrizione n.10389 del 2020

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione distc. di Atesa, Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

- Appartamento P.T. nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIa 4587 Sub.21

-Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscrizione del **20/10/2011 al n. R.P. 2931 e R.G. 18547**

Pubblico Ufficiale Notaio Ferreri Paolo, Rep. N. 11432/5876 del 25/10/2011

Annotazione n.802 del 04/04/2019 (modifica del piano di ammortamento)

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Trascrizione del **24/09/2020 al n. R.P. 10389 e R.G. 13734**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678 del 27/08/2020;

Trascrizione n.12807 del 11/11/2020

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Rettifica a Trascrizione del **11/11/2020 al n. R.P. 12807 e R.G. 16928**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678/1 del 27/08/2020;

formalità di riferimento: Trascrizione n.10389 del 2020

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione distc. di Atesa,
Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

- Garage P.S.1 nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIa 4587 Sub.14

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Trascrizione del **24/09/2020 al n. R.P. 10389 e R.G. 13734**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678 del 27/08/2020;

Trascrizione n.12807 del 11/11/2020

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Rettifica a Trascrizione del **11/11/2020 al n. R.P. 12807 e R.G. 16928**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678/1 del 27/08/2020;

formalità di riferimento: Trascrizione n.10389 del 2020

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione distc. di Atesa,
Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

- Garage P.S.1 nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIa 4587 Sub.15

-Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscrizione del **20/10/2011 al n. R.P. 2931 e R.G. 18547**

Pubblico Ufficiale Notaio Ferreri Paolo, Rep. N. 11432/5876 del 25/10/2011

Annotazione n.802 del 04/04/2019 (modifica del piano di ammortamento)

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Trascrizione del **24/09/2020 al n. R.P. 10389 e R.G. 13734**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678 del 27/08/2020;

Trascrizione n.12807 del 11/11/2020

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Rettifica a Trascrizione del **11/11/2020 al n. R.P. 12807 e R.G. 16928**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678/1 del 27/08/2020;

formalità di riferimento: Trascrizione n.10389 del 2020

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione dist. di Atesa,
Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

- Deposito-magazzino P.T. nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIa 4633 Sub.6

-Trascrizioni:

Domanda Giudiziale – Accertamento diritti reali

Rettifica a Trascrizione del **11/11/2020 al n. R.P. 12807 e R.G. 16928**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, Rep. N. 678/1 del 27/08/2020;

formalità di riferimento: Trascrizione n.10389 del 2020

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.,**

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione dist. di Atesa,
Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

- Terreno nel N.C.T. al Fg.18 P.IIe 4582 e 4583

-Trascrizioni:

Atto tra vivi – Compravendita

Trascrizione del **15/07/2013 al n. R.P. 9262 e R.G. 12178**

Pubblico Ufficiale Notaio Sorrentini Giuseppe di Lanciano, in data 20/06/2013, Rep. N. 67788/16174

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.**,

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione distc. di Atesa, Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria:
Immobili siti nel Comune di FOSSACESIA (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica, identificati catastalmente come segue:

- Terreno nel N.C.T. al Fg.7 P.IIIa 487

-Trascrizioni:

Atto Giudiziario – Decreto di trasferimento immobili

Trascrizione del **18/11/2002 al n. R.P. 15030 e R.G. 19556**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, in data 15/07/2002, Rep. N. 650

Trascrizione n. 3044 del 25/02/2003

-Trascrizioni:

Atto Giudiziario – Decreto di trasferimento immobili

Rettifica a Trascrizione del **25/02/2003 al n. R.P. 3044 e R.G. 3793**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lanciano, in data 15/07/2002, Rep. N. 650

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15030 del 2002

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **04/03/2024 al n. 3337 Reg. Part. n. 4295 Reg. Gen.**,

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano sezione distc. di Atesa, Rep. N. 35/2024 del 08/02/2024

TITOLI DI PROPRIETÀ

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Immobili siti nel Comune di Paglieta (CH)

- Posto auto scoperto nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.11

-dal 20/06/2013 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 26/08/2009 al 20/06/2013 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- Appartamento nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.29 graffata con la P.IIIa 4151 Sub.22 (ex P.IIIa 4587 Sub.20)

-dal 26/08/2009 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 26/08/2009 al 26/08/2009 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 15/07/2002 al 26/08/2009 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- Locale garage nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.14

-dal 26/08/2009 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 26/08/2009 al 26/08/2009 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- Locale garage nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.15

-dal 26/08/2009 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 26/08/2009 al 26/08/2009 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- Appartamento nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.21

-dal 26/08/2009 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 26/08/2009 al 26/08/2009 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- Deposito-magazzino nel N.C.E.U. al Fg.18 P.IIIa 4633 Sub.6

-dal 05/06/2012 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 11/01/2012 al 05/06/2012 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- Terreno nel N.C.T. al Fg.18 P.IIIa 4582

-dal 20/06/2013 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 20/06/2013 al 09/04/2008 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- dal 09/04/2008 al 15/07/2002 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- dal 15/07/2002 al 14/10/1987 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Mozzagrogna (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- dal 14/10/1987 al 17/04/1986 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Paglieta (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- Terreno nel N.C.T. al Fg.18 P.IIIa 4583

-dal 20/06/2013 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

-dal 20/06/2013 al 09/04/2008 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) per il Diritto in Proprietà 1/1

- dal 09/04/2008 al 15/07/2002 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- dal 15/07/2002 al 14/10/1987 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Mozzagrogna (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- dal 14/10/1987 al 17/04/1986 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Paglieta (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

Immobili siti nel Comune di Fossacesia (CH)

- Terreno nel N.C.T. al Fg.7 P.IIa 487
- dal 15/07/2002 ad oggi l'immobile si appartiene:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH)) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto in Proprietà 1/1

- 20/06/1986 al 15/07/2002 l'immobile si apparteneva:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Bologna (BO) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Vasto (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX

▪ **Risposta al quesito n. 9****Valutazione dell'immobile:**

La stima degli immobili è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione dell'intero compendio oggetto di esecuzione, ed allo stesso tempo dell'attuale fase di mercato immobiliare e della collocazione dell'immobile sul territorio. Inoltre, è stata anche sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto su fonti fornite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio, che da costruttori operanti nei comuni limitrofi.

Consistenza:

- **Posto Auto scoperto: Fg. 18, P.IIIa 4587, Sub.11** Categoria: C/6, Classe 1,
Cons. 16,00 mq, Rendita € 35,53;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzional e
	[mq]		[mq]
Posto auto (piano seminterrato)	16,00	1,00	16,00
TOTALE SUPERFICIE	16,00	----	16,00

Note: Trattasi di posto auto scoperto, sistemato mediante manto bituminoso (asfalto) ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta (CH).

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Superficie Lorda complessiva:	mq.	16,00
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	16,00

Caratteristiche costruttive

Sistemazione: manto bituminoso (asfalto)

Altro: diritto a corte comune di pertinenza;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato negli anni compresi tra 2008 ed il 2010, si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Consistenza:

- **Appartamento sito al piano terra: Fg. 18, P.Illa 4587, Sub.29 graffata con la P.Illa 4151 Sub.22** Categoria: A/2, Classe U, Cons. 6 vani, Rendita € 480,30;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Appartamento (piano terra)	92,30	0,80	73,84
Corte esclusiva	463,65	0,30	139,09
Balconi	24,37	0,30	7,31
TOTALE SUPERFICIE	580,32	----	220,24

Note: Trattasi di un immobile ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta. La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,70
Superficie Lorda complessiva:	mq.	580,32
Totale Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	220,24

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante intelaiata in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.T): pavimento in piastrelle del tipo gres;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: =====;

Altro: diritto a corte esterna comune di pertinenza ed aree interne condominiali;

Terreno esclusivo: corte esclusiva;

Posto Auto: =====

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato negli anni compresi tra il 2008 ed il 2010 si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale garage sito al piano seminterrato: Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.14**
Categoria: C/6, Classe 2, Cons. 23,00 mq, Rendita € 60,58;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Garage (piano seminterrato)	25,20	1,00	25,20
TOTALE SUPERFICIE	25,20	----	25,20

Note: Trattasi di un immobile con destinazione d'uso di garage, ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta (CH).

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,50
Superficie Lorda complessiva:	mq.	25,20
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	25,20

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante intelaiata in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.1): pavimento del tipo industriale in cls;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: porta basculante in alluminio;

Infissi interni: porte interne in aminio;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: =====;

Altro: diritto a corte comune di pertinenza ed aree interne condominiali;

Terreno esclusivo: =====

Posto Auto: =====

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato negli anni compresi tra il 2008 ed il 2010, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale garage sito al piano seminterrato: Fg. 18, P.IIa 4587, Sub.15**

Categoria: C/6, Classe 2, Cons. 23,00 mq, Rendita € 60,58;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Garage (piano seminterrato)	25,95	1,00	25,95
TOTALE SUPERFICIE	25,95	----	25,95

Note: Trattasi di un immobile con destinazione d'uso di garage, ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta (CH).

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:	ml.	2,50
Superficie Lorda complessiva:	mq.	25,95
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	25,95

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante intelaiata in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.1): pavimento del tipo industriale in cls;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: porta basculante in alluminio;

Infissi interni: porte interne in aminio;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: =====;

Altro: diritto a corte comune di pertinenza ed aree interne condominiali;

Terreno esclusivo: =====

Posto Auto: =====

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato negli anni compresi tra il 2008 ed il 2010, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

▪ **Appartamento sito al piano terra: Fg. 18, P.III 4587, Sub.21**

Categoria: A/2, Classe U, Cons. 5 vani, Rendita € 400,25;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Appartamento (piano terra)	92,30	0,80	73,84
Corte esclusiva	56,40	0,30	16,92
Balconi	36,10	0,30	10,83
TOTALE SUPERFICIE	184,80	----	101,59

Note: Trattasi di un immobile ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta. La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano terra:

ml. 2,70

Superficie Lorda complessiva:

mq. 184,80

Totale Superficie Convenzionale complessiva:

mq. 101,59

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante intelaiata in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.T): pavimento in piastrelle del tipo gres;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: =====;

Altro: diritto a corte esterna comune di pertinenza ed aree interne condominiali;

Terreno esclusivo: corte esclusiva;

Posto Auto: =====

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato negli anni compresi tra il 2008 ed il 2010 si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Locale magazzino - deposito sito al piano terra: Fg. 18, P.IIIa 4633, Sub.6**
Categoria: C/2, Classe 1, Cons. 33,00 mq, Rendita € 73,29;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locale magazzino - deposito (piano terra)	44,00	1,00	44,00
Corte esclusiva	33,40	0,30	10,02
TOTALE SUPERFICIE	77,40	----	54,02

Note: Trattasi di un immobile ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta. La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza media utile interna piano terra :

ml. 2,70

Superficie Lorda complessiva:

mq. 77,40

Superficie Convenzionale complessiva:

mq. 54,02

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante intelaiata in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.T): pavimento in piastrelle del tipo gres;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: infissi in legno con tapparelle oscuranti in plastica;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: =====;

Altro: diritto a corte comune di pertinenza;

Terreno esclusivo: corte esclusiva;

Posto Auto: =====;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato negli anni compresi tra il 2008 ed il 2010, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Consistenza:

- **Terreno in agro di Paglieta: Fg. 18, P.IIa 4582**

Qualità: Semin. Arb., Classe 2, Cons. 118,00 mq, RD € 0,73, RA € 0,52;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno	118,00	0,90	106,02
TOTALE SUPERFICIE	118,00	----	106,02

Note: Trattasi di terreno di natura edificabile, ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Superficie Lorda complessiva:

mq. 118,00

Superficie Convenzionale complessiva:

mq. 106,02

Terreno di natura edificabile, dalla conformazione planimetrica regolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno della Zona B3 – Residenziale di Completamento del PRG vigente del Comune di Paglieta.

- Parametri urbanistici:

- If: 1,00 mc / mq
- H: 7,50 ml
- Distanza dai confini: 5,00 ml

Consistenza:

- **Terreno in agro di Paglieta: Fg. 18, P.IIa 4583**

Qualità: Semin. Arb., Classe 2, Cons. 118,00 mq, RD € 4,03, RA € 2,85;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno	650,00	0,90	585,00
TOTALE SUPERFICIE	650,00	----	585,00

Note: Trattasi di terreno di natura edificabile, ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Superficie Lorda complessiva:

mq. 650,00

Superficie Convenzionale complessiva:

mq. 585,00

Terreno di natura edificabile, dalla conformazione planimetrica regolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno della Zona B3 – Residenziale di Completamento del PRG vigente del Comune di Paglieta.

- Parametri urbanistici:
 - If: 1,00 mc / mq
 - H: 7,50 ml
 - Distanza dai confini: 5,00 ml

Consistenza:

- **Terreno in agro di Fossacesia: Fg. 7, P.III 487**
Qualità: Semin., Classe 3, Cons. 130,00 mq, RD € 0,44, RA € 0,50;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno	130,00	0,30	39,00
TOTALE SUPERFICIE	130,00	----	39,00

Note: Trattasi di terreno in prevalenza di natura agricola e di impossibile edificabilità, ubicato alla Strada Statale 16 Adriatica del Comune di Fossacesia.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze dal centro cittadino e da attività commerciali e servizi rilevanti.

Superficie Lorda complessiva:	mq.	130,00
Superficie Convenzionale complessiva:	mq.	39,00

Terreno di natura prevalentemente di natura agricola, dalla conformazione planimetrica regolare e dal profilo scosceso, ricadente in parte all'interno della Zona B7 Di Completamento ed in parte all'interno della Zona Agricola del PRG vigente del Comune di Fossacesia.

Detto terreno si configura di impossibile edificabilità, in quanto prospiciente la Strada Statale 16 Adriatica ed allo stato attuale si presenta sistemato mediante manto bituminoso (asfalto), e sembrerebbe rappresentare area di transito ed accesso.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritiene poter assegnare agli immobili innanzi descritti il seguente più probabile **valore di mercato:**

LOTTO UNO (N.1)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Appartamento dislocato a P.T. (Fg. 18, P.IIa 4587 Sub.29 graffata con la P.IIa 4151 Sub.22)	[mq.] 220,24	[€/mq.] 850,00	[€] 187.204,00	% 1/1	[€] 187.204,00
- Locale garage a P.S1 (Fg. 18, P.IIa 4587, Sub.15)	[mq.] 25,95	450,00	11.677,50	% 1/1	[€] 11.677,50
- Posto auto scoperto a P.S1 (Fg. 18, P.IIa 4587, Sub.11)	[mq.] 16,00	150,00	2.400,00	% 1/1	[€] 2.400,00
- TOTALE LOTTO N.1	=====	====	=====	% 1/1	[€] 201.281,50

Valore: €. **201.281,50** (Diconsi Euro Duecentounomiaduecentottantuno/50)

LOTTO DUE (N.2)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Appartamento dislocato a P.T. (Fg. 18, P.IIIa 4587, Sub.21)	[mq.] 101,59	[€/mq.] 850,00	[€] 86.351,50	% 1/1	[€] 86.351,50
- Locale garage a P.S1 (Fg. 18, P.IIIa 4587, Sub.14)	[mq.] 25,20	450,00	11.340,00	% 1/1	[€] 11.340,00
- TOTALE LOTTO N.2	=====	===	=====	% 1/1	[€] 97.691,50

Valore: €. 97.691,50 (Diconsi Euro Novantasettemilaseicentonovantuno/00)

LOTTO TRE (N.3)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Locale magazzino-deposito a P.T. (Fg. 18, P.IIIa 4633, Sub.6)	[mq.] 54,02	[€/mq.] 630,00	[€] 34.032,60	% 1/1	[€] 34.032,60
- TOTALE LOTTO N.3	=====	===	=====	% 1/1	[€] 34.032,60

Valore: €. 34.032,60 (Diconsi Euro Trentaquattromilatrentadue/60)

LOTTO QUATTRO (N.4)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Terreno edificabile in Paglieta (Fg. 18, P.III 4582)	[mq.] 106,02	[€/mq.] 40,00	[€] 4.240,80	% 1/1	[€] 4.240,80
- Terreno edificabile in Paglieta (Fg. 18, P.III 4583)	[mq.] 585,00	[€/mq.] 40,00	[€] 23.400,00	% 1/1	[€] 23.400,00
- TOTALE LOTTO N.4	=====	=====	=====	% 1/1	[€] 27.640,80

Valore: €. **27.640,80** (Diconsi Euro Ventisettemilaseicentoquaranta/80)

LOTTO CINQUE (N.5)

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Terreno agricolo in Fossacesia (Fg. 7, P.III 487)	[mq.] 39,00	[€/mq.] 5,00	[€] 195,00	% 1/1	[€] 195,00
- TOTALE LOTTO N.5	=====	=====	=====	% 1/1	[€] 195,00

Valore: €. **195,00** (Diconsi Euro Centonovantacique/00)

La stima degli immobili sopradescritti, è stata effettuata considerando lo stato attuale in cui versano le unità immobiliari, ovvero i materiali e le caratteristiche costruttive, le quali risalgono all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato e l'attuale fase di mercato, nonché il territorio ove gli immobili stessi sono ubicati.

I valori di mercato assegnati alle singole unità immobiliari, possono essere riassunti nel modo seguente:

LOTTO UNO (N.1)

- Appartamento sito al piano terra (P.Ila 4587, Sub.29)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda per l'appartamento, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per la corte di pertinenza ad uso esclusivo e per i balconi al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 850,00.
- Locale garage sito al piano seminterrato (P.Ila 4587, Sub.15)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 1,00 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 450,00.
- Posto auto scoperto sito al piano seminterrato (P.Ila 4587, Sub.11)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 1,00 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 150,00.

LOTTO DUE (N.2)

- Appartamento sito al piano terra (P.Ila 4587, Sub.21)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 applicato sulla superficie lorda per l'appartamento, ed un coefficiente pari a 0,30 per la corte di pertinenza ad uso esclusivo e per i balconi, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 850,00.
- Locale garage sito al piano seminterrato (P.Ila 4587, Sub.14)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 1,00 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 450,00.

LOTTO TRE (N.3)

- Locale magazzino-deposito sito al piano terra (P.Ila 4633, Sub.6)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 1,00 applicato sulla superficie lorda del locale magazzino ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per la corte di pertinenza ad uso esclusivo, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 630,00.

LOTTO QUATTRO (N.4)

- Terreno di natura edificabile in Paglieta (P.Ila 4582)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,90 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 40,00.
- Terreno di natura edificabile in Paglieta (P.Ila 4583)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,90 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 40,00.

LOTTO CINQUE (N.5)

- Terreno di natura agricola in Fossacesia (P.Ila 487)
È stato adottato un coefficiente di riduzione pari a 0,30 applicato sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 5,00.

Si precisa che per l'immobile in esame (P.Ila 487) è stato utilizzato il coefficiente di riduzione pari a 0,30, in quanto il suddetto terreno è di impossibile edificazione poiché occupato da strada di accesso (sistemata mediante manto bituminoso) ad immobili residenziali attigui

▪ Risposta al quesito n. 10

Conformazione dei lotti:

Lo scrivente CTU, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedura ed aver analizzato la documentazione tecnica e catastale, ha ritenuto opportuno la conformazione di un CINQUE LOTTI, al fine di ottenere una migliore commerciabilità dei beni in oggetto.

Nello specifico:

il LOTTO N.1 è costituito da tre unità immobiliari facenti parte un edificio plurifamiliare del tipo residenziale nel Comune di Paglieta (CH), ovvero un appartamento sito al piano terra (Fg.18, P.Ila 4587, Sub.29 graffata con la P.Ila 4151 Sub.22), un locale garage al piano seminterrato (Fg.18, P.Ila 4587, Sub.15) ed un posto auto scoperto (Fg.18, P.Ila 4587, Sub.11), il tutto con diritto a corte comune (Sub.1) ed aree condominiali interne (Sub.2).

il LOTTO N.2 è costituito da due unità immobiliari facenti parte un edificio plurifamiliare del tipo residenziale nel Comune di Paglieta (CH), ovvero un appartamento sito al piano terra (Fg.18, P.Ila 4587, Sub.21) e da un locale garage sito al piano seminterrato (Fg.18, P.Ila

4587, Sub.14), il tutto con diritto a corte comune (Sub.1) ed aree condominiali interne (Sub.2).

il LOTTO N.3 è costituito da un locale magazzino – deposito ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare residenziale nel Comune di Paglieta (CH), (Fg.18, P.Ila 4633, Sub.6), il tutto con diritto a corte comune (Sub.1).

il LOTTO N.4 è costituito da due terreni attigui tra loro, di natura edificabile nel Comune di Paglieta (CH), (Fg.18, P.Ila 4582 e P.Ila 4583).

il LOTTO N.5 è costituito da un terreno attualmente occupato da strada di accesso ad altri immobili attigui, di natura prevalentemente agricola nel Comune di Fossacesia (CH), (Fg.7, P.Ila 487).

* * * * *

Descrizione LOTTO UNO (N.1)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Paglieta (CH), Via Martelli di Matteo

- 1) Appartamento sito al piano terra, Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.29 graffata con la P.Ila 4151 Sub.22, Cat. A/2, Classe U, Cons. 6 vani, Rendita € 480,30; Valore Stimato € 187.204,00
- 2) Locale garage sito al piano seminterrato, Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.15, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 23,00 mq, Rendita € 60,58; Valore Stimato € 11.677,50
- 3) Posto auto scoperto al piano seminterrato, Fg.18, P.Ila 4587, Sub.11, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16,00 mq, Rendita € 35,53; Valore Stimato € 2.400,00

Il tutto con diritto a corte esterna comune ed aree condominiali interne.

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Valore Totale Lotto Uno: **€ 201.281,50**

Descrizione LOTTO DUE (N.2)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Paglieta (CH), Via Martelli Di Matteo

- 1) Appartamento sito al piano terra, Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.21, Cat. A/2, Classe U, Cons. 5 vani, Rendita € 400,25; Valore Stimato € 86.351,50
- 2) Locale garage sito al piano seminterrato, Fg.18, P.Ila 4587, Sub.14, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 23,00 mq, Rendita € 60,58; Valore Stimato € 11.340,00

Il tutto con diritto a corte esterna comune ed aree condominiali interne.

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Valore Totale Lotto Due: **€ 97.691,50**

Descrizione LOTTO TRE (N.3)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Paglieta, Via Martelli Di Matteo

- 1) Locale magazzino-deposito sito al piano terra, Fg. 18, P.Illa 4633, Sub.6, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 33,00 mq, Rendita € 73,29; Valore Stimato € 34.032,60

Il tutto con diritto a corte comune.

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Valore Totale Lotto Tre: **€ 34.032,60**

Descrizione LOTTO QUATTRO (N.4)

Dati catastali:

Catasto Terreni – Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo

- 1) Terreno di natura edificabile, Fg. 18, P.Illa 4582, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 118,00 mq, RD € 0,73, RA € 0,52; Valore Stimato € 4.240,80
- 2) Terreno di natura edificabile, Fg. 18, P.Illa 4583, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 650,00 mq, RD € 4,03, RA € 2,85; Valore Stimato € 23.400,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Valore Totale Lotto Quattro: **€ 27.640,80**

Descrizione LOTTO CINQUE (N.5)

Dati catastali:

Catasto Terreni – Comune di Fossacesia (CH) alla Strada Statale 16 Adriatica

- 1) Terreno di natura agricola, Fg. 7, P.Illa 487, Qualità Semin., Classe 3, Superficie 130,00 mq, RD € 0,44, RA € 0,50; Valore Stimato € 195,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Valore Totale Lotto Cinque: **€ 195,00**

▪ **Risposta al quesito n. 11**

Possesso dei beni

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di procedura, lo scrivente CTU ha potuto accertare che questi allo stato attuale sono occupati, e precisamente:

- Appartamento sito al piano terra (Fg.18, P.Ila 4587 Sub.29): risulta completamente arredato ed occupato come residenza dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato) unitamente ai genitori.
- Appartamento sito al piano terra (Fg.18, P.Ila 4587 Sub.21): risulta completamente arredato e nella piena disponibilità dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Locale garage sito al piano seminterrato (Fg.18, P.Ila 4587 Sub.14): risulta nella piena disponibilità dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Locale garage sito al piano seminterrato (Fg.18, P.Ila 4587 Sub.15): risulta nella piena disponibilità dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Posto auto scoperto al piano seminterrato (Fg.18, P.Ila 4587 Sub.11): risulta nella piena disponibilità dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Locale magazzino-deposito sito al piano terra (Fg.18, P.Ila 4633, Sub.6): risulta nella piena disponibilità dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Terreno di natura edificabile in Paglieta (Fg.18, P.Ila 4582): risulta incolto e nella piena diponibilità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Terreno di natura edificabile in Paglieta (Fg.18, P.Ila 4583): risulta incolto e nella piena diponibilità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato).
- Terreno di natura edificabile in Fossacesia (Fg.7, P.Ila 487): risulta occupato da strada (sistemata con manto bituminoso – asfalto). Allo stato attuale sembrerebbe non essere nel possesso materiale del proprietario soggetto esecutato, in quanto dalle proprie caratteristiche si presenta come area di transito ed accesso.

Vincoli ed oneri condominiali

Gli immobili a carattere residenziale e non residenziale, oggetto di Procedura Esecutiva ubicati nel Comune di Paglieta (CH), risultano essere parte del Condominio denominato "La Collina A" e "La Collina B".

Nello specifico, si descrivono le spese relative alla gestione ordinaria ed a eventuali posizioni debitorie in merito:

Unità immobiliari facenti Condominio La Collina A

- Appartamento P.T.; Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.29
- Appartamento P.T.; Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.21
- Garage P.S.1; Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.14
- Garage P.S.1; Fg.18 P.IIIa 4587 Sub.15
- Posto auto scoperto P.S.1; fg.18 P.IIIa 4587 Sub.11

Oneri gestione ordinaria condominiale 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)
€ 1.112,15

1 rata scadenza al 05.04.2024: € 479,46

2 rata scadenza al 01.07.2024: € 210,89

3 rata scadenza al 01.09.2024: € 210,89

4 rata scadenza al 01.11.2024: € 210,91

Alla data odierna, le rate scadute e non versate ammontano ad € 479,46

Vedasi prospetto allegato sotto la lettera B fornito dall'Amministratore Condominiale Dott. Fabrizio Meo.

Unità immobiliari facenti Condominio La Collina B

- Locale deposito-magazzino P.T.; Fg.18 P.IIIa 4633 Sub.6

Oneri gestione ordinaria condominiale 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)
€ 90,00

Alla data odierna, non vi sono rate e/o pagamenti insoluti per l'unità immobiliare in esame;

Vedasi prospetto/dichiarazione fornita dall'Amministratore Condominiale Dott. Carlo Monaco.

Vincoli urbanistici – usi civici

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paglieta e del Comune di Fossacesia, gli immobili oggetto di esecuzione non risultano gravati da uso civico, censo o livello. Per quanto concerne la sussistenza di vincoli urbanistici, detto terreno ricade per il 72% all'interno della Zona Strade e Parcheggi Esistenti e vi è quindi il Vincolo di Inedificabilità; inoltre, la particella ricade in Zona Vincolata Paesaggisticamente.

Determinazione del giusto canone di locazioneAppartamento al piano terra (Fg.18 P.IIIa 4587, Sub.29 graffata con la P.IIIa 4151 Sub.22)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 60.517,80

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 60.517,80 = € 6.051,78 ridotto del 20% in considerazione dell'attuale fase di mercato delle locazioni => canone annuo ridotto del 20%: € 4.841,42

Canone di locazione annuo € 4.481,42 arrotondato ad € 4.860,00

Canone di locazione mensile: € 4.481,42/12 = € 403,45 arrotondato ad € 405,00

Appartamento al piano terra (Fg.18 P.IIIa 4587, Sub.21)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 50.431,50

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 50.431,50 = € 5.043,15 ridotto del 20% in considerazione dell'attuale fase di mercato delle locazioni => canone annuo ridotto del 20%: € 4.034,52 arrotondato ad € 4.038,00

Canone di locazione annuo € 5.043,15 arrotondato ad € 4.038,00

Canone di locazione mensile: € 4.038,00/12 = € 336,50

Locale garage al piano seminterrato (Fg.18 P.IIIa 4587, Sub.14)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 7.633,08

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 7.633,80 = € 763,38 arrotondato ad € 780,00

Canone di locazione annuo € 780,00

Canone di locazione mensile: € 780,00/12 = € 65,00

Locale garage al piano seminterrato (Fg.18 P.IIIa 4587, Sub.15)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 7.633,08

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 7.633,80 = € 763,38 arrotondato ad € 780,00

Canone di locazione annuo € 780,00

Canone di locazione mensile: € 780,00/12 = € 65,00

Posto auto scoperto al piano seminterrato (Fg.18 P.IIIa 4587, Sub.11)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 4.476,78

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 4.476,78 = € 447,68 arrotondato ad € 456,00

Canone di locazione annuo € 456,00

Canone di locazione mensile: € 456,00/12 = € 38,00

Locale magazzino – deposito al piano terra (Fg.18 P.IIIa 4633, Sub.6)

Valore catastale Vc (calcolato sulla base della valutazione automatica) = € 9.234,54

Canone di locazione annuo: 10% di Vc 9.234,54 = € 923,45 arrotondato ad € 924,00

Canone di locazione annuo € 924,00

Canone di locazione mensile: € 924,00/12 = € 77,00

▪ Risposta al quesito n. 12

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paglieta e Fossacesia, gli immobili oggetto di esecuzione non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ Risposta al quesito n. 13

Al fine di redigere una relazione di stima completa, sono state allegate le planimetrie catastali (All.A) e le planimetrie quotate raffiguranti lo stato attuale degli immobili, derivanti dal rilievo effettuato dallo scrivente con relativa documentazione fotografica (All.C), ove viene rappresentato lo stato attuale delle unità immobiliari in esame.

▪ Risposta al quesito n. 14

Riepilogo bando d'asta

Esaminato l'atto di pignoramento, la documentazione urbanistica e catastale ed eseguiti i necessari sopralluoghi, si è proceduto alla determinazione di CINQUE LOTTI.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNO (N.1)

Unità immobiliari site nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Paglieta

- 1) Appartamento sito al piano terra, Fg. 18, P.Illa 4587, Sub.29 graffato con la P.Illa 4151 Sub.22, Cat. A/2, Classe U, Cons. 6 vani, Rendita € 480,30; Valore Stimato € 187.204,00
- 2) Locale garage sito al piano seminterrato, Fg. 18, P.Illa 4151, Sub.15, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 33 mq, Rendita € 73,29; Valore Stimato € 11.677,50
- 3) Posto auto scoperto sito al piano seminterrato, Fg. 18, P.Illa 4587, Sub.11, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16 mq, Rendita € 35,53; Valore Stimato € 2.400,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Disponibilità degli immobili

Gli immobili che costituiscono il LOTTO UNO sono occupati dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato) e sono nella piena disponibilità della stessa.

▪ Appartamento residenziale posto al piano terra

(Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.29 graffata con la P.Ila 4151 Sub.22)

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale e ampia corte ad uso esclusivo, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale denominata Via Martelli Di Matteo.

L'appartamento è accessibile mediante passaggio su vialetto condominiale comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (Sub.1) e androne con gradinata ed ascensore condominiale (Sub.2).

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno del tipo open-space con annesso vano ripostiglio, la quale accoglie una cucina abitabile ed una zona living con accesso diretto a balcone ed all'ampia corte esclusiva sistemata parte a verde e parte a cortile; la zona notte, accessibile da un locale disimpegno accoglie invece due vani bagno, due camere da letto ed un locale ripostiglio. Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, e l'intero fabbricato appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono essere ritenuti conformi alla normativa vigente in materia, così come dichiarato nel Certificato di Agibilità dell'immobile stesso.

Confinanti: area condominiale interna (Sub.2), area condominiale esterna (Sub.1), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Ila 4587, Sub.29 graffata con la P.Ila 4151 Sub.22, Cat. A/2, Cl.U, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 112,00 mq, Rendita € 480,30

Valore di Stima: € 187.204,00

▪ Locale garage posto al piano seminterrato (Comune di Paglieta)

(Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.15)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di garage collocata al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale Via Martelli Di Matteo.

L'immobile in esame risulta accessibile in maniera diretta dall'esterno mediante il passaggio su corte comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (corte comune – bene comune non censibile Sub.1).

Internamente, il locale presenta un vano con destinazione d'uso di garage ed un piccolo locale ad uso ripostiglio, il tutto con accesso all'area condominiale interna identificata con il Sub.2, la quale permette l'accesso e quindi il collegamento diretto con l'interno della palazzina residenziale munita di vano scala ed ascensore per il collegamento ai piani.

Gli ambienti sono rifiniti con materiali di buona qualità, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono definirsi conformi alla normativa vigente in materia, poiché l'unità immobiliare è provvista di certificato di agibilità.

Confinanti: corte comune (Sub.1), area condominiale interna (Sub.2), proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.15, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 23,00 mq, Rendita € 60,58

Valore di Stima: € 11.677,50

▪ **Posto auto scoperto ubicato al piano seminterrato (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Illa 4587, Sub.11)

Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, con destinazione d'uso di posto auto scoperto, ubicato alla Via Martelli Di Matteo del Comune di Paglieta. L'area destinata a parcheggio, risulta accessibile in maniera diretta dalla strada Comunale mediante passaggio su area condominiale esterna (Sub.1), comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio.

Si presenta con un impianto planimetrico regolare, dalla forma rettangolare e pianeggiante della superficie di circa 16,00 mq e sistemata con manto bituminoso.

Confinanti: per più lati con corte esterna comune (Sub.1), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Illa 4587, Sub.11, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza 16,00 mq, Rendita € 35,53

Valore di Stima: € 2.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNO (N.1) PER LA QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
€ 201.281,50

* * * * *

DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE (N.2)

Unità immobiliari site nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Paglieta

- 1) Appartamento sito al piano terra, Fg. 18, P.Illa 4587, Sub.21, Cat. A/2, Classe U, Cons. 5 vani, Rendita € 400,25; Valore Stimato € 86.351,50

2) Locale garage sito al piano seminterrato, Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.14, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 23 mq, Rendita € 60,58; Valore Stimato € 11.340,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; (**Soggetto Esecutato**)

Disponibilità degli immobili

Gli immobili che costituiscono il LOTTO DUE sono occupati dalla [REDACTED] (soggetto esecutato) e sono nella piena disponibilità della stessa.

▪ **Appartamento posto al piano terra (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.21)

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale e corte ad uso esclusivo, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale denominata Via Martelli Di Matteo.

L'appartamento è accessibile mediante passaggio su vialetto condominiale comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (Sub.1) e androne condominiale (Sub.2).

Internamente, l'immobile presenta la canonica divisione degli spazi, ovvero una zona giorno disimpegnata dalla zona notte. Nello specifico, l'appartamento è costituito da un'ampia zona giorno del tipo open-space con annesso vano ripostiglio, la quale accoglie una cucina abitabile ed una zona living con accesso diretto a balcone ed alla corte esclusiva sistemata a verde; la zona notte, accessibile da un locale disimpegno accoglie invece due vani bagno, due camere da letto ed un locale dispensa, tutti con accesso diretto su balcone.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, e l'intero fabbricato appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono essere ritenuti conformi alla normativa vigente in materia, così come dichiarato nel Certificato di Agibilità dell'immobile stesso.

Confinanti: area condominiale interna (Sub.2), area condominiale esterna (Sub.1), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Ila 4587, Sub.29 graffata con la P.Ila 4151 Sub.22, Cat. A/2, Cl.U, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 112,00 mq, Rendita € 480,30

Valore di Stima: € 86.351,50

▪ **Locale garage posto al piano seminterrato (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Ila 4587, Sub.14)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di garage collocata al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale Via Martelli Di Matteo.

L'immobile in esame risulta accessibile in maniera diretta dall'esterno mediante il passaggio su corte comune a tutte le unità immobiliari facenti parte l'edificio (corte comune – bene comune non censibile Sub.1).

Internamente, il locale si presenta come un unico vano con accesso all'area condominiale interna identificata con il Sub.2, la quale permette l'accesso e quindi il collegamento diretto con l'interno della palazzina residenziale munita di vano scala ed ascensore per il collegamento ai piani.

Gli ambienti sono rifiniti con materiali di buona qualità, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e possono definirsi conformi alla normativa vigente in materia, poiché l'unità immobiliare è provvista di certificato di agibilità.

Confinanti: corte comune (Sub.1), area condominiale interna (Sub.2), proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Ila 4587, Sub.14, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 23,00 mq, Rendita € 60,58

Valore Di Stima: € 11.340,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO DUE (N.2) PER LA QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
€ 97.691,50

DESCRIZIONE DEL LOTTO TRE (N.3)

Unità immobiliari site nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo

Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Paglieta

- 1) Locale magazzino – deposito sito al piano terra, Fg. 18, P.Ila 4633, Sub.6, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 33 mq, Rendita € 73,29; Valore Stimato € 34.032,60

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atessa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Disponibilità degli immobili

Gli immobili che costituiscono il LOTTO TRE sono occupati dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto esecutato) e sono nella piena disponibilità della stessa.

▪ **Locale magazzino posto al piano terra (Comune di Paglieta)**
(Fg. 18, P.Illa 4633, Sub.6)

Unità immobiliare con destinazione d'uso di magazzino con annessa corte esclusiva, posta al piano terra di un edificio plurifamiliare, ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), prospiciente strada comunale denominata Via Martelli Di Matteo.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla strada comunale mediante accesso a alla corte esterna di pertinenza.

Internamente, l'immobile presenta un unico vano principale oltre i vani accessori, ovvero un piccolo locale disimpegno ed un locale bagno.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali di buona qualità, con molta probabilità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato stesso e l'intero immobile appare in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e si è potuta accertare la conformità in quanto è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confinanti: area condominiale esterna (Sub.1) comune a tutte le unità facenti parete il fabbricato, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Illa 4633, Sub.6, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 33,00 mq, Rendita € 73,29

Valore di Stima: € 34.032,60

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO TRE (N.3) PER LA QUOTA DI PROPRIETÀ' 1/1
€ 34.032,60

DESCRIZIONE DEL LOTTO QUATTRO (N.4)

Unità immobiliari site nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo

Dati catastali:

Catasto Terreni – Comune di Paglieta

- 1) Terreno in agro di Paglieta, Fg.18, P.Illa 4582, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 118 mq., RD € 0,73, RA € 0,52; Valore Stimato € 4.240,00
- 2) Terreno in agro di Paglieta, Fg.18, P.Illa 4583, Qualità Semin. Arb., Classe 2, Superficie 650 mq. RD € 4,03, RA € 2,85; Valore Stimato €23.400,00

Proprietà:

- **Diritto di Piena Proprietà per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Atesa (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXX; C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; **(Soggetto Esecutato)**

Gli immobili che costituiscono il LOTTO QUATTRO sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED] (soggetto esecutato) e sono nella piena disponibilità della stessa.

▪ **Terreno in agro di Paglieta**
(Fg. 18, P.Ila 4582)

Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), precisamente alla Via Martelli Di Matteo.

Detto terreno di natura edificabile, presenta un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B3 – Residenziale di Completamento.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, l'Art.48 descrive i parametri urbanistici di tale zona, ovvero:

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee B, ai sensi del D.M. 02/04/1968. La zona B3 risulta completamente urbanizzata. Nell'edificazione di dette zone i parametri da rispettare sono:

- If: 1,00 mc/mq
- H: ml 7,50 (due piani f.t.)

L'appezzamento di terreno in esame si estende per una superficie di circa 118,00 mq ed allo stato attuale si presenta incolto e con vegetazione infestante.

Confinanti: proprietà della stessa ditta, strada comunale, proprietà XXXXXXXXXXXXX, area condominiale (Sub.1) della P.Ila 4587, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Ila 4582, qualità Sem. Arb., classe 2, RD € 0,73, RA € 0,52, superficie 118,00 mq;

Valore di Stima: € 4.240,80

▪ **Terreno in agro di Paglieta**
(Fg. 18, P.Ila 4583)

Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Paglieta (CH), precisamente alla Via Martelli Di Matteo.

Detto terreno di natura edificabile, presenta un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG in Zona B3 – Residenziale di Completamento.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, l'Art.48 descrive i parametri urbanistici di tale zona, ovvero:

Esse hanno caratteristiche di zone omogenee B, ai sensi del D.M. 02/04/1968. La zona B3 risulta completamente urbanizzata. Nell'edificazione di dette zone i parametri da rispettare sono:

- If: 1,00 mc/mq
- H: ml 7,50 (due piani f.t.)

L'appezzamento di terreno in esame si estende per una superficie di circa 650,00 mq ed allo stato attuale si presenta incolto e con vegetazione infestante.

Confinanti: proprietà della stessa ditta, strada comunale per più lati, salvo altri.

Dati catastali: Foglio 18, P.Illa 4583, qualità Sem. Arb., classe 2, RD € 4,03, RA € 2,85, superficie 650,00 mq;

Valore di Stima: € 23.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO QUATTRO (N.4) PER LA QUOTA DI PROPRIETA' 1/1
€ 27.640,80

DESCRIZIONE DEL LOTTO CINQUE (N.5)

Unità immobiliari site nel Comune di Paglieta (CH) alla Via Martelli Di Matteo

Dati catastali:

Catasto Terreni – Comune di Fossacesia

- 1) Terreno in agro di Fossacesia, Fg.7, P.Illa 487, Qualità Semin., Classe 3, Superficie 130 mq., RD € 0,44, RA € 0,50; Valore Stimato € 195,00

- **Terreno in agro di Fossacesia**
(Fg. 7, P.Illa 487)

Terreno ubicato in zona periferica del Comune di Fossacesia (CH), precisamente Strada Statale 16 Adriatica.

Detto terreno, presenta un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare e dal profilo scosceso, ricadente all'interno dello strumento urbanistico vigente PRG, parte in Zona B7 di Completamento e parte in Zona E Agricola.

Allo stato attuale, si presenta sistemato mediante manto bituminoso (asfalto) e viene utilizzata come area di accesso e transito per gli edifici residenziali attigui.

L'area in esame si estende per una superficie di circa 130,00 mq

Confinanti: corte comune di fabbricato residenziale plurifamiliare identificato alla P.Illa 4028, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXX per più lati, ente urbano facente parte edificio plurifamiliare alla P.Illa 485, strada statale 16 Adriatica, salvo altri

Dati catastali: Foglio 17, P.Illa 487, qualità Seminativo, classe 3, RD € 0,44, RA € 0,50, superficie 130,00 mq;

Valore di Stima: € 195,00

Nota. Lo scrivente CTU ritiene che detto immobile sia di impossibile vendita, in quanto sembrerebbe rappresentare strada di accesso e transito per gli immobili plurifamiliari a carattere residenziale attigui allo stesso. Infatti, si presenta come vera e propria strada sistemata mediante manto bituminoso e l'utilizzo da parte di un eventuale acquirente sembrerebbe limitata.

* * * * *

Allegati :

- A) Verbale di incarico; Verbale di sopralluogo; Visure ipotecarie; Visure catastali aggiornate; Planimetrie catastali;
- B) Documentazione Urbanistica; CDU; Documentazione Amm. Condominio; Planimetrie stato di fatto da rilievo; Documentazione Agenzia delle Entrate in relazione alla sussistenza di contratti di locazione e/o comodato;
- C) Documentazione fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli,

Paglieta, lì 11.06.2024

Il C.T.U.
Arch. Carlo Vitelli

