

Tribunale Civile di Lanciano

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

P.E.I. n. 27-2025 R.G.E.
GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO
Esperto estimatore : Dott. Arch. Vincenzo PELLEGRINI

Dott. Arch. Vincenzo PELLEGRINI
Via Ennio Flaiano, 2 – 66041 – ATESSA - CH

Tel. e fax 0872.895576 – Cell. 329.8964212
e-mail: pellegrinivincenzo@gmail.com - pellegrinivincenzo@pec.it



Sommario 



1. Premessa 3

2.A Verifiche preliminari..... 3

2.B Quesiti..... 5

3.A Risposta verifiche preliminari..... 9

3.B Risposte ai quesiti..... 10



Il Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano con decreto del 22.07.2025 nominava il sottoscritto quale esperto stimatore nella P.E.I. n. 63/2023 del R.G.E. del Tribunale di Lanciano.

Con comunicazione del 30.07.2025 indirizzata al Giudice Delegato, Preg. ma Dott.ssa Chiara D'Alfonso presso il Tribunale di Lanciano, lo scrivente accettava l'incarico di esperto stimatore degli immobili di proprietà indivisa pari ad un mezzo cadauno in regime di separazione di beni dei Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] ubicati nel Comune di [REDACTED] e precisamente: Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Atesa, c.da CONA n. 22-81, riportato in catasto Urbano al foglio 56 part. 160 sub. 3, A/3 classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 298,25 e terreno riportato in catasto al foglio 56 part. 167 estesa are 08 e centiare 50 reddito agrario €. 4,17 e reddito agrario €. 3,07. Dopo aver sospeso la procedura con il verbale di udienza del 11.11.2025 il Sig. Giudice ha riavviato le operazioni peritali concedendo 60 giorni per il deposito della presente relazione rinviando l'udienza per l'esame di detta perizia al 10.02.2026.

Prima di procedere alla redazione della relazione di stima degli immobili, il sottoscritto, unitamente al custode, effettuava la verifica della completezza della documentazione catastale, che risultava corretta.

Il sottoscritto ha inoltrato la richiesta dei titoli edilizi inerenti il fabbricato oggetto di valutazione e il relativo CDU del terreno. Il Comune di Atesa (Ufficio Tecnico) ha fornito la documentazione richiesta che si allega alla presente.

In data 22.12.2025 eseguiva l'accesso presso l'immobile alla presenza del Custode, provvedendo ad effettuare il rilievo dello stato di fatto.

Il Giudice dell'esecuzione ha richiesto allo scrivente le verifiche preliminari di seguito indicate e formulato i successivi quesiti.

2.A Verifiche preliminari

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma. C.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati.



In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

In terzo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della

2.B Quesiti

Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice ha dato mandato all'esperto di provvedere:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun



comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale



data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi



(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co., c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).
- 17) Richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

3.A Risposta verifiche preliminari

Dalla verifica degli atti di fascicolo della procedura e dal controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c. non sono emerse carenze tali da comportare la segnalazione al Giudice. La parte procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva datata 27.06.2025. Detta certificazione risale sino ad un atto di compravendita del 1964 superiore a venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Inoltre, in detta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e alla data del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli uffici del territorio di Chieti gli immobili di cui alla presente perizia risultano di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuna della proprietà risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni.

La parte procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è provveduto, pertanto, a richiedere il predetto al Comune di Atesa dalla cui risposta si evince che gli esecutati sono uniti in matrimonio dal 21.05.1994 avendo scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali come recita il relativo certificato rilasciato in data 09.01.2026, infine si allegano anche i due certificati anagrafici dello stato civile sempre degli esecutati anch'essi rilasciati in data 09.01.2026.

3.B Risposte ai quesiti

Completato tale preliminare controllo, di seguito, si riportano le risposte ai quesiti formulati dal Giudice, riproponendo la stessa numerazione di cui al decreto di nomina per una più agevole lettura.

- 1) I beni immobili oggetto della presente relazione sono ubicati in Atesa (CH) c. da Cona. Si tratta di una piccola civile abitazione di un solo piano posto al piano sotto strada e di un appezzamento di terreno poco distante dal fabbricato. Il fabbricato risulta isolato e composto dal solo piano terra di circa mq. 110 oltre alcuni annessi su un lotto di mq. 430. L'abitazione è posta al piano sotto strada e vi si accede tramite una rampa di accesso dalla strada comunale. L'ingresso dell'appartamento è posto sul lato opposto alla strada, sul lato opposto alla strada come risulta dagli allegati grafici. La distribuzione interna dall'ingresso si accede direttamente sulla zona giorno unico ambiente che ospita cucina, pranzo e soggiorno da cui si accede tramite un disimpegno alla zona notte composta da due camere da letto un bagno e un ripostiglio. In catasto al foglio 57 del Comune di Atesa part. 160 sub. 3, categoria A/3 classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 298,25. L'altro immobile risulta essere un piccolo appezzamento di terreno sito sempre nel Comune di Atesa in c. da Cona riportato in catasto al foglio 56 part. 167 estesa are 08 e centiare 50 reddito agrario €. 4,17 e reddito agrario €. 3,07. Il lotto di terreno di forma trapezoidale confina con l'ex tracciato ferroviario dismesso da molti anni è risulta in pendenza attualmente il terreno risulta incolto.
- 2) L'abitazione è adibita a residenza degli esecutati con la figlia maggiorenne da sempre, come risulta dai certificati di residenza storico rilasciati dal Comune di Atesa in data 09.01.2026 che si allegano. La struttura portante del fabbricato risulta in muratura portante ante 1967 con solaio in laterocemento che funge anche da solaio di copertura a terrazzo piano privo di isolamento termico, così come manca sulle pareti perimetrali e con una impemeabilizzazione non perfettamente funzionante in quanto in vari punti l'acqua piovana si infiltra dentro l'abitazione. Sono presenti gli impianti elettrici, idrici e riscaldamento ma



sono completamente da mettere a norma, per l'impianto di riscaldamento alimentato a Gas con caldaia e Fancoil in pessime condizioni di manutenzione, nella zona giorno è presente un caminetto e uno split condizionatore, per tutti gli impianti mancano i certificati di regolare esecuzione. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio con portoncino d'ingresso blindato mal funzionante, gli infissi interni sono in legno tamburato, le condizioni di manutenzione degli infissi sono scarse. Le finiture sono consoni ai tempi di realizzazione, per la parte esterna le condizioni di manutenzione sono buone, mentre per le finiture interne sono molto scarse con evidenti macchie dovute ad umidità da risalita e infiltrazioni. Gli immobili oggetto della presente relazione non sono soggetti a IVA per il relativo trasferimento della proprietà;

- 3) Dai materiali usati per la costruzione e per il contesto di cui fa parte l'immobile e per quanto è stato possibile ispezionare durante il sopralluogo, si può collocare l'epoca della realizzazione agli anni settanta con interventi di ristrutturazione nel 2008 e 2009.
- 4) Dopo aver richiesto al Comune di Atessa i titoli edilizi inerenti il fabbricato oggetto della presente relazione, l'ufficio tecnico ha trasmesso il permesso di costruire n. 81 del 14/10/2009. Rispetto a quanto è stato autorizzato dal Comune sono riscontrate alcune difformità. È stato realizzato un portico in legno sul lato opposto alla strada, è stato chiuso e coperto un vano a ridosso della strada comunale, ci sono delle modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento il tutto è stato riportato nell'allegato grafico redatto. Per la tettoia e per le modifiche interne è possibile attivare le procedure previste dalla legislazione vigente al fine della loro regolarizzazione. Per quanto riguarda la chiusura del vano a ridosso della strada comunale non è possibile arrivare ad una sua regolarizzazione. Il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta a circa €. 5.000,00 compreso gli oneri professionali, mentre il costo per la rimozione delle opere non sanabili ammonta a circa euro 2.500,00 Infine si segnala che sulla corte è stato appoggiato un casotto di legno amovibile.



5) Non necessita acquisire il certificato di destinazione urbanistica, del fabbricato, mentre è stato acquisito il CDU del terreno rilasciato dal Comune di Atessa il 29.12.2025 da cui risulta che il lotto di terreno ha una destinazione urbanistica a Zona Agricola normale.

6) Si è provveduto ad acquisire la scheda catastale del fabbricato che individua il bene, a tal proposito si segnala la non rispondenza rispetto allo stato di fatto, per cui si rende necessario l'aggiornamento catastale il cui costo risulta di circa €. 1.200,00 compreso gli oneri professionali.

7) Alla data di notifica del pignoramento, le parti [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED] in [REDACTED], risultavano proprietari per l'intera proprietà dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Atessa e precisamente: Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Atessa, c. da CONA n. 22-81, riportato in catasto Urbano al foglio 56 part. 160 sub. 3, A/3 classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 298,25 e terreno riportato in catasto al foglio 56 part. 167 estesa are 08 e centiare 50 reddito agrario €. 4,17 e reddito agrario €. 3,07, in forza di atto di compravendita dell'11 marzo 2008 rep. 62079/13595 del Notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta di Vasto, trascritto in data 18/03/2008 ai nn. 6376/4557.

8) Le parti esegutate, sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, risultano intestatari per la quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente stima in forza dell'atto citato al punto 7. La ricostruzione nel ventennio precedente risulta la seguente: Con atto di compravendita del 18/08/1964 del Not. Salvo Di Salvo di Atessa trascritto in data 8/9/1964 ai nn. 11927/10972 l'intera proprietà diveniva del Sig. [REDACTED] in morte di [REDACTED] fu aperta successione in data 18/07/2006 rep. 15/593 ufficio del registro di Lanciano, trascritto in data 26.10.2006 ai nn. 27959/18413 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/ ciascuno dell'intera proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia con relativa accettazione tacita di eredità. Con atto di compravendita dell'11 marzo 2008 rep. 62079/13595

del Notaio Cavallo Marincola Maria Bernardetta di Vasto, trascritto in data 18/03/2008 ai nn. 6376/4557 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per la propria quota e insieme per l'intera proprietà vendono e trasferiscono ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Sui beni oggetto della presente perizia risultano iscritte le seguenti formalità: 1) Iscrizione del 18/03/2008 Rp 922 e RG 6377 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; 2) Trascrizione del 05/12/2008 Rp 18276 e RG 25964, atto tra viva costituzione di fondo patrimoniale; 3) Trascrizione del 30.05.2025 Rp 8075 RG 10266 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

Si precisa che il costo per la cancellazione delle suddette iscrizioni cancellabili ammontano ad €. 35,00+294,00 che restano in capo all'aggiudicatario

- 9) Calcolo della superficie commerciale del fabbricato ad uso residenziale oggetto della presente perizia (DPR 23.03.1998 n. 138):

Piano Terra (Residenziale):	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 110,00
Superficie commerciale mq. 100%	mq. 110,00
Piano Terra (Annessi - Tettoia)	
Superficie commerciale mq. 30%	mq. 5,10
Totale superficie commerciale intero immobile	mq. 115,10

Da una ricerca svolta sui vari annunci presso le agenzie immobiliari si sono rilevati i seguenti valori di riferimento:

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Atessa mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono di fatto stabili. Le compravendite nell'area periferica di Atessa sono molto limitate per cui l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi di riferimento nella zona di interesse sono molto diversificati e il prezzo richiesto per case sparse in vendita è compreso tra 900,00 €/m² e 1.300 €/m² nel 90% dei casi. I valori di riferimento dell'osservatorio immobiliare di Agenzia delle entrate, invece, sono di seguito indicati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: ATESSA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R5

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	490	730	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	580	L	1,9	2,6	N
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,8	2,6	N
Box	NORMALE	330	490	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	590	880	L	2,5	3,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Eseguendo una media tra i valori rilevati dalla ricerca sugli annunci e i valori riportati dall'osservatorio immobiliare si ricava che il valore di mercato unitario di riferimento assume il valore di €. $1.100,00 + 730,00/2 = 915,00€/mq$

A tale valore di mercato unitario di riferimento vengono applicati i seguenti coefficienti parametrici di valore inerenti l'immobile da valutare:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Caratteristiche posizionali	normale	0,99
Caratteristiche intrinseche (luminosità, panoramicità, orientamento)	sufficienti	0,98
Caratteristiche tecnico funzionali	scarse	0,96
Caratteristiche tipologiche	Nella norma	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	scarse	0,96
Vetustà fisica anno di realizzazione	1970/2008	0,95
Caratteristiche estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, urbanizzazioni ecc.)	scarse	0,94
Coefficiente di merito		0,7984
Quotazione media immobile nuovo di riferimento della zona in €/mq sup. commerciale equivalente		915,00 €.
Probabile valore di mercato immobile oggetto della presente perizia tenuto conto del coefficiente di merito in €/mq. sup. commerciale equivalente		730,53 €

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si determina il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente perizia in
 $€/mq \quad 730,53 \quad \times \quad mq. \quad 115,10 \quad = \quad €, \quad 84.084,69$
(Ottantaquattromilaottantaquattro/69 euro)

A tale valore vanno detratti i costi indicati nei punti precedenti per la regolarizzazione di alcune opere difformi e per la rimozione di altre quantificabili in €. 8.700,00. In definitiva il valore di mercato dell'edificio adibito a residenza risulta essere il seguente:

$€. \quad 84.084,69 \quad - \quad €. \quad 8.700,00 \quad = \quad €. \quad 75.384,69 \quad \text{arrotondato a } €. \quad 75.300,00$
(Settantacinquemilatrecento/00)

10) Calcolo del valore di mercato dell'appezzamento di terreno come individuato sopra. Il valore di un terreno agricolo di riferimento nella zona di riferimento risulta essere pari a €. 3,00 al metro quadrato. Il lotto di terreno ha una superficie catastale di mq. 850 che moltiplicato per i 3,00 €/mq. si ha un valore pari a €. **2.550,00**
(Duemilacinquecentocinquanta/00)

11) I beni oggetto della presente relazione possono essere alienati tramite un unico lotto in considerazione che i due beni si trovano a pochissima distanza tra loro e anche per lo scarso valore del terreno agricolo. In definitiva avremo un lotto unico composto dal fabbricato adibito a civile abitazione con la sua corte di pertinenza oltre all'appezzamento di terreno agricolo come meglio evidenziato al punto 15.

12) Il fabbricato oggetto della presente relazione risulta occupato dagli esecutati che vi abitano insieme alla figlia maggiorenne, mentre il terreno risulta libero.

13) Non risultano che siano in corso procedure di esproprio per pubblica utilità.

14) Si vedano planimetrie catastali dell'immobile.

15) Descrizione **LOTTO UNICO)** Piena proprietà di una civile abitazione, ubicata nel Comune di Atesa in c. da Cona 22-81. L'unità immobiliare è costituita da un unico piano posto al piano sotto strada destinato a civile abitazione con corte esclusiva e accesso direttamente dalla strada comunale. Son presenti delle difformità urbanistiche in parte sanabili e in parte da rimuovere come specificato nei punti precedenti
Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Atesa (CH) c. da CONA n. 22-81, riportato in catasto Urbano al foglio 56 part. 160 sub. 3, A/3 classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 298,25, Confinanti: Strada Comunale, ex tracciato ferroviario, [REDACTED] e restante proprietà degli esecutati, oltre alla piena proprietà di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Atesa in c. da Cona riportato in catasto al

foglio 56 part. 167 estesa are 08 e centiare 50 seminativo arborato di classe 3, reddito agrario €. 4,17 e reddito agrario €. 3,07, Confinanti; Ex tracciato ferroviario da un lato, [REDACTED] ad altri due lati

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.300,00 + € 2.550,00 = € 77.850,00

(Settantasettemilaottocentocinquanta/00).

- 16) Si allega separatamente la versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

- 17) Si allega separatamente Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, Il comma c.p.c.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o approfondimento.

Atessa, 09.02.2026

Il CTU
Arch. Vincenzo Pellegrini